

# PUA D1.28

## STABILIMENTI EX LANEROSSI

### COMUNE DI SCHIO



TITOLO ELABORATO:

## VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

### Rapporto Ambientale: Sintesi non tecnica

COMMITTENTE:



**IMMOBILI E PARTECIPAZIONI s.r.l.**

Largo Santa Margherita 1, 36078 - Valdagno (VI)

DATA:

*Novembre 2023*

GRUPPO DI LAVORO:

**RiPA** Engineering s.r.l.

piazza del Comune, 14  
36051 CREAZZO (VI)  
tel. 0444341239  
e-mail: ripaeng@tin.it

Dr. Andrea TREU  
Dr.ssa Chiara TREU  
Dr. Michele VINCENZI



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

**ANDREA  
TREU**  
n° 1517





**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA  
SINTESI NON TECNICA**

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
<b>2. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO.....</b>	<b>3</b>
<b>3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....</b>	<b>4</b>
<b>4. DESCRIZIONE DEL PROGETTO .....</b>	<b>7</b>
<b>5. QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO .....</b>	<b>15</b>
5.1 Piano degli Interventi.....	15
5.1 Rapporto di coerenza con gli strumenti di pianificazione .....	20
<b>6. QUADRO AMBIENTALE DI RIFERIMENTO .....</b>	<b>21</b>
6.1 Atmosfera .....	21
6.2 Ambiente idrico.....	22
6.3 Suolo e sottosuolo.....	23
6.4 Biodiversità .....	25
6.5 Paesaggio .....	26
6.6 Ambiente fisico .....	27
6.7 Ambiente antropico .....	28
<b>7. ANALISI DEGLI EFFETTI .....</b>	<b>31</b>
<b>7. ALTERNATIVE PROGETTUALI .....</b>	<b>33</b>
7.1 Le prime proposte di Piano .....	34
7.2 L'alternativa 0.....	35
7.3 L'alternativa 1.....	36
7.4 L'alternativa 2.....	38
<b>8. CONCLUSIONI.....</b>	<b>40</b>

## 1. PREMESSA

Il presente elaborato costituisce la Sintesi Non Tecnica del Rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano Urbanistico Attuativo dell'area "Stabilimenti Ex Lanerossi" nella Zona Industriale di Schio.

L'area, attualmente in stato di abbandono, è stata realizzata negli anni '60 del secolo scorso, quando l'intero stabilimento della Lanerossi Spa fu spostato dalla sede storica ed originaria della "Fabbrica Alta", lungo l'attuale via Pasubio, sui terreni agricoli situati nella parte a Est del territorio comunale.

Attualmente la Zona Industriale Est di Schio, che si estende in parte anche nel confinante Comune di Santorso, rappresenta un'area industriale e commerciale fra le più vaste d'Italia e del Veneto, dotata di elevati standard a livello viabilistico e del verde di pertinenza, in cui hanno trovato collocazione anche strutture tecnico-ambientali di utilità collettiva come i Depuratori delle acque reflue (Ambiente-Energia Srl, ViAcqua Spa) e l'impianto del Termovalorizzatore (AVA Srl).

L'area oggetto di PUA, di superficie pari a 318.433 mq, è di proprietà di IMMOBILI e PARTECIPAZIONI S.R.L. con sede in via Largo S. Margherita n.1 a Valdagno (VI).

Nel Piano degli Interventi del Comune di Schio l'area "Stabilimenti Ex Lanerossi" è classificata "Zona D1.28" destinata ad attività economiche produttive e confina a Nord con Viale dell'Industria e via Luigi dalla Via, a Est con via Luigi Cazzola, a Sud con via Maestri del Lavoro e a Ovest con via dell'Artigianato.

Il Piano Urbanistico Attuativo prevede la demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi, tenendo conto dell'originario assetto urbanistico. A partire da questo approccio, si manterrà l'asse centrale come elemento portante dell'intera area su cui andranno a gravitare le nuove attività produttive e commerciali. In considerazione dell'estensione dell'area interessata, la realizzazione delle opere di urbanizzazione viene suddivisa in cinque Unità Minime d'Intervento (UMI), ciascuna funzionale in termini di viabilità, di aree a standard e di sottoservizi.

Il PUA tiene conto anche della mobilità lenta prevedendo la realizzazione di piste ciclabili e pedonali per consentire il collegamento con il territorio e la fruizione dell'area, supportata da punti di osservazione del panorama e dalla sistemazione delle aree verdi. La particolare attenzione dedicata al Piano del Verde permetterà di preservare gli esemplari arborei di pregio e di garantire la funzionalità del corridoio ecologico del Torrente Timonchio a Sud dell'area.

## 2. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

A livello nazionale, la procedura di VAS è disciplinata dalla Parte II del D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 (recante "Norme in materia ambientale"), in seguito più volte modificato.

La Regione Veneto, ha introdotto nel proprio ordinamento legislativo lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica con l'articolo 4 "*Valutazione ambientale strategica (VAS) degli strumenti di pianificazione territoriale*" della LR 11/2004, secondo cui, al comma 1 "*Al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile e durevole ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, i comuni, le province e la Regione, nell'ambito dei procedimenti di formazione degli strumenti di pianificazione territoriale, provvedono alla valutazione ambientale strategica (VAS) degli effetti derivanti dalla attuazione degli stessi ai sensi della direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001 Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente*".

Con **Delibera di Giunta Regionale n.545 del 9/05/2022** la Regione ha approvato le nuove procedure di Valutazione Ambientale Strategica secondo quanto indicato nei seguenti schemi:

- "Allegato A - Procedura per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di Piani e Programmi";
- "Allegato B - Procedura per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di Piani e Programmi transfrontalieri europei";
- "Allegato C - Procedura per la Verifica di Assoggettabilità di Piani e Programmi o di loro Varianti".

La stessa Deliberazione ha approvato i nuovi moduli per la presentazione delle istanze:

- "Allegato D - Presentazione istanza iniziativa Pubblica"
- "Allegato E - Presentazione istanza di iniziativa Privata"

### 3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'ambito interessato dall'intervento si trova nel Comune di Schio, a circa 23 km a Nord di Vicenza.

Il Comune di Schio confina ad Est con i Comuni di Marano Vicentino, Santorso e Zanè, a Sud con Monte Di Malo e San Vito, a Sud-Ovest con Valdagno, ad Ovest con Torrebelvicino, a Nord-Ovest con Posina e Valli Del Pasubio e, infine, a Nord con il Comune di Velo D'Astico.

Nello specifico, l'ambito di intervento è ubicato nella parte Est del territorio comunale, nella zona industriale, lungo via dell'Industria e corrisponde all'ex fabbrica tessile Lanerossi.

L'attuale area ex Lanerossi è stata realizzata negli anni '60 del secolo scorso, quando l'intero stabilimento della Lanerossi S.p.a. è stato spostato dalla sede storica ed originaria della "Fabbrica Alta", lungo l'attuale via Pasubio, sui terreni agricoli situati nella parte a Est del territorio comunale, nella pianura alluvionale originata dalle divagazioni dei corsi d'acqua Leogra, Timonchio ed Astico.

La rilevante antropizzazione e modifica dell'uso del suolo dell'intera zona Est di Schio, e successivamente anche dell'area contermina del Comune di Santorso, ha dato vita ad un'area industriale e commerciale fra le più vaste d'Italia e del Veneto, dotata di elevati standard a livello viabilistico e del verde di pertinenza.

Dal punto di vista morfologico l'area si presenta prevalentemente pianeggiante, con un debole dislivello verso Sud-Est, ed è situata ad una quota di 170 m s.l.m.

Il terreno si colloca in una posizione ben servita dal punto di vista infrastrutturale, vista la stretta vicinanza alla Strada Provinciale 46. L'area è infatti completamente delimitata da rilevante viabilità di scorrimento e collegamento: viale dell'Industria a Nord, via Luigi Cazzola ad Est, via Maestri del Lavoro a Sud e via dell'Artigianato ad Ovest.

Per accedere all'area sono presenti due ingressi a Nord, uno su viale dell'Industria (Ingresso N.1) e l'altro su via Luigi Dalla Via (Ingresso N.2).

La risorsa idrica è costituita principalmente dalla presenza del torrente Timonchio, localizzato al confine Sud dell'ambito di progetto.

L'area di proprietà della Società Immobili e Partecipazioni srl presenta, complessivamente, una superficie molto estesa di circa 318.433 m<sup>2</sup>, di cui 121.113 m<sup>2</sup> sono adibiti a superficie coperta, 47.512 m<sup>2</sup> a superficie pavimentata ed il resto (149.808 m<sup>2</sup>) destinato al verde.

La superficie coperta è formata principalmente da due grandi volumi industriali posizionati al centro dell'area, divisi da un viale-corridoio. I due capannoni, rispettivamente di 56.639 m<sup>2</sup> e di 57.080 m<sup>2</sup>, raggiungono un'altezza di 8 m.

In mezzo ai due capannoni, lungo il viale, è collocato l'edificio destinato alla mensa che si sviluppa su 2.538 m<sup>2</sup>.

Alla fine del viale, verso ovest, si trova un grande parcheggio, mentre verso est sono presenti dei piazzali e strutture tecnologiche varie, quali centrale termica e cisterne di varia tipologia.

Sono inoltre presenti estese aree verdi costituite da aree boscate lungo il lato Sud, in prossimità del torrente Timonchio, e aree con vegetazione arborea compenetrata da vegetazione spontanea

sul lato Est.

*Figura 1: Vista aerea dell'area*



*Figura 2: Foto dell'area*







## 4. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

L'insediamento avvenuto alla fine degli anni '60 della Lanerossi SpA nella zona identificata dall'attuale Piano degli Interventi del Comune di Schio come Zona **D1.28** ha rappresentato un importante elemento di sviluppo sociale ed economico per il territorio di Schio e dei comuni limitrofi.

L'impianto urbanistico dell'area è caratterizzato dalla costruzione dei due fabbricati produttivi principali che rimangono tuttora l'elemento più significativo dello sviluppo dell'area industriale di Schio, e come tali vengono ancora percepiti.

Il progetto di riassetto urbanistico dell'area tiene conto di tale importante caratteristica e pertanto ne riprende, per quanto possibile, lo schema urbanistico originario, aggiornandolo alle nuove esigenze.

I Principi Generali su cui è stato sviluppato il Progetto di PUA, visto quanto disposto dalle NTO del PI all'art. 6.2 e in particolare per la ZTO D1.28 all'Art. 6.2.2 e in accordo con le indicazioni ricevute in merito da parte del Comune di Schio, riguardano:

### 1) Realizzazione per Unità Minime di Intervento (UMI)

In considerazione delle ampie dimensioni dell'ambito del Piano D1.28 e, di conseguenza, all'estensione temporale dell'intervento, si prevede di realizzare il Piano per aree unitarie, in sé stesse compiute e coordinate in un disegno complessivo.

La superficie della Zona D1.28 è stata pertanto suddivisa in n.6 "Unità Minime d'Intervento" (di seguito UMI) individuate nella Tav. B/02 del Piano.

Ciascuna UMI risulta autonoma in termini di standard e di servizi (viabilità, reti tecnologiche ecc.).

Per migliorare la connessione del Piano con il territorio circostante, sono state identificate delle aree esterne al PUA che saranno oggetto di uno specifico progetto di intervento:

- N.1 - area ad est (ingresso n.3);
- N.2 - area a nord (ingresso n.2);
- N.3 - area a ovest (uscita da Via Veneto);
- N.4 - area a sud (passerella ciclabile).

### 2) Demolizioni

Prima di procedere con i permessi di costruire delle opere di urbanizzazione delle varie UMI, nonostante il progetto del Piano riprenda lo schema urbanistico originario, sarà tuttavia necessario demolire tutti gli edifici esistenti nell'area.

Il Programma Preliminare delle demolizioni e la conseguente realizzazione delle opere di urbanizzazione è oggetto dell'elaborato grafico Tav. B/10 "*Piano generale delle demolizioni e cantierizzazioni*".

Il progetto prevede una prima fase (primo stralcio) relativa alle seguenti demolizioni:

- demolizione totale fabbricati D, F e G;
- demolizione parziale fabbricati A e B per la porzione che ricade all'interno della UMI n.1;
- demolizione dei manufatti stradali compresi nella UMI n.1 e lungo l'asse stradale tra i fabbricati F e C;
- demolizione delle opere esistenti di connessione tra PUA e viabilità esistente nell'area integrativa n.2 - area a nord (Ingresso n.2)
- demolizione delle opere esistenti di connessione tra PUA e viabilità esistente nell'area integrativa n.1 - area a est (Ingresso n.3)
- demolizione dei manufatti esistenti nell'area integrativa n.3 - area a ovest (uscita Via Veneto).

La seconda fase (secondo stralcio) prevista dal progetto riguarda:

- la demolizione di tutti i restanti fabbricati (A, B, C, E ed accessori H);
- la demolizione dei restanti manufatti stradali.

A seguito della demolizione dei fabbricati, come previsto dal *Piano generale delle demolizioni e cantierizzazioni* (Tavola B/10), verranno realizzate le opere di urbanizzazione e di connessione tra PUA e viabilità esistente, che interesseranno, in ordine di realizzazione:

- 1) l'UMI n.1 e le aree integrative n.1 (ingresso n.3), n.2 (ingresso n.2) e n.3 (uscita da Via Veneto);
- 2) l'UMI n.2;
- 3) l'UMI n.3 e l'area integrativa n.4 (passerella ciclabile);
- 4) l'UMI n.4.

### 3) Viabilità

Il progetto prevede che all'interno del perimetro d'intervento del PUA:

- venga riproposto l'asse viario principale Est-Ovest preesistente, che costituisce l'elemento portante dell'intera area su cui andranno a gravitare le nuove attività:
  - tale asse avrà due corsie della larghezza di m 6.20 ciascuna, a senso unico, le corsie saranno separate da aree di parcheggio in doppia fila a pettine, da una banchina centrale e affiancate lateralmente da una fila di parcheggi pubblici a pettine e da marciapiede e/o pista ciclabile;
  - il parcheggio centrale verrà interrotto da zone di cambio direzione, ogni tratto sarà contornato all'inizio e alla fine da aiuole piantumate con arbusti tappezzanti;
  - nella banchina centrale della larghezza di m 1.00 troveranno posto i pali d'illuminazione (a doppio sbraccio h=12.00 m) intervallati da alberature e cespugli che realizzeranno una quinta verde tra le due corsie, sia con funzione paesaggistica (viale alberato) che come mitigazione dell'isola di calore;
  - a metà del viale, in corrispondenza dell'intersezione con l'asse ciclo pedonale Nord-Sud, verrà inserita la fermata degli autobus del servizio pubblico e l'attraversamento dell'asse ciclo pedonale;

- alle estremità del viale verranno posti due attraversamenti pedonali/ciclabili rialzati a delimitare il tratto dell'asse con segnaletica di Zona 30;
- venga mantenuto l'asse viario Nord-Sud dall'ingresso n.2 fino al limite Sud dell'area d'intervento, opportunamente adeguato nelle dimensioni, con parcheggi su un lato e fascia di verde sull'altro;
- vengano riproposte le due strade a fondo cieco di servizio, poste a Nord e a Sud dell'edificato, allargate, con piazzola terminale di giro, dotate di ampie aree di parcheggio per auto e di sosta per mezzi pesanti;
- venga previsto un nuovo asse Nord-Sud in posizione centrale, riservato alla mobilità lenta (marciapiede e pista ciclabile) alberato e arredato con panchine, allo scopo di collegare la zona Nord con quella a Sud consentendo a pedoni e ciclisti di attraversare in sicurezza tutta la nuova area produttiva.

All'esterno del perimetro di PUA il progetto prevede che:

- venga mantenuto inalterato l'accesso esistente a Nord su via dell'Industria (Ingresso n.1), già dotato di ampi spazi di manovra e di un'ottima connessione con via dell'Industria;
- venga mantenuto l'accesso esistente su via Luigi Dalla Via (Ingresso n.2), con una lieve modifica nel tracciato d'innesto;
- venga previsto un terzo accesso verso Est (Ingresso n.3) con la realizzazione di una nuova rotatoria su via Luigi Cazzola e risistemazione dell'area a parcheggio comunale esistente;
- al fine di migliorare il livello di servizio di alcune rotatorie, come richiesto dal Comune di Schio, il progetto include i seguenti ulteriori interventi:
  - che sulla rotatoria che collega via Luigi Dalla Via con via Luigi Cazzola venga prevista una corsia riservata alla svolta a destra (verso via L. Cazzola);
  - che a margine di via Luigi Dalla Via venga prevista la ricomposizione dell'area a parcheggio comunale esistente in quanto interessata dalle modifiche dell'ingresso n.2;
  - che in corrispondenza della rotatoria a "cannocchiale" di via dell'Industria, venga realizzata una doppia corsia, per facilitare l'immissione dei veicoli provenienti da via Veneto su via dell'Industria.

#### **4) Percorsi pedonali e piste ciclabili**

Il progetto di PUA, in accordo con quanto previsto dall'Art.3.5.1 c.1 lt. F delle NTO e le indicazioni ricevute dal Comune di Schio, ha posto particolare attenzione alla progettazione unitaria e coordinata di percorsi dedicati alla "mobilità lenta", con lo scopo di costituire una efficiente rete interna all'area d'intervento funzionalmente connessa con le infrastrutture esterne, prevedendo la realizzazione di piste ciclabili, marciapiedi e percorsi coperti.

Le piste ciclabili interne all'area si collegheranno ai percorsi esistenti lungo via dell'Industria e via L. Cazzola, alla ciclabile che costeggia via Maestri del Lavoro tramite la realizzazione di una nuova passerella sulla Roggia Maestra (area integrativa n.4), oltre che a qualsiasi lotto interno al PUA.

La pista ciclabile prevista al centro dell'insediamento produttivo lungo l'asse N-S, divisa dal marciapiede con aiuole piantumate e punti di sosta, consentirà alla mobilità lenta un collegamento diretto tra aree lontane.

Dal percorso ciclabile si potrà inoltre accedere a due aree di sosta attrezzate con panchine, una a Nord e una a Sud, così che i cittadini possano usufruire dell'intera area anche quando le attività produttive non sono in funzione.

Tutte le piste ciclabili avranno la pavimentazione in asfalto, una larghezza pari a m 2,50 e una pendenza sempre inferiore al 5%.

Dove non già prevista la pista ciclabile, a margine della viabilità interna sono previsti percorsi pedonali rialzati rispetto al piano strada, con rampe di raccordo in prossimità degli attraversamenti, della larghezza di m 1,50.

### **5) Aree di dotazione urbana (parcheggi e verde)**

Le aree a parcheggio pubblico e le aree a verde pubblico previste dal PUA saranno equamente distribuite lungo gli assi viari interni, con maggiore concentrazione lungo le strade secondarie a Nord e a Sud dove i veicoli possono sostare senza interferire con la viabilità principale.

Le superfici che verranno destinate a tali aree risultano in misura superiore al minimo previsto dall'Art.2.5 –tabella 1.B - delle NTO del P.I., sia con riferimento all'intera superficie di PUA, sia a ciascuna UMI, avendo accorpato le UMI n.5 e n.6 (prive di opere di urbanizzazione) rispettivamente alla UMI n.2 e alla UMI n.3.

Infatti, la superficie complessiva reperita a parcheggio (15.378 mq) risulta maggiore del richiesto 5% sia della superficie coperta (5.287 mq) che della superficie fondiaria (9.560 mq). La superficie reperita a parcheggio sommata alla superficie reperita a verde (4.969 mq) raggiunge un totale di 20,347 mq, maggiore del richiesto 10% della superficie coperta (10.574 mq).

Il progetto garantisce inoltre un minimo di superficie a parcheggio di 5 mq ogni 100 mq di Superficie Lorda di Pavimento (SLP), come previsto dall'Art.2.5 - tabella 1.B - delle NTO del P.I.

In merito ai parcheggi privati interni ai lotti edificabili, dovranno essere reperite eventuali ulteriori aree a parcheggio dimensionate in funzione della destinazione d'uso del fabbricato, secondo quanto disposto dalle NTO del Piano degli Interventi.

Nei lotti a destinazione commerciale i parcheggi privati saranno soggetti al vincolo di uso pubblico.

Le tipologie di aree a verde individuate entro il perimetro del PUA si distinguono in:

- aree a verde pubblico della dotazione urbana, destinati ad aiuole;
- aree a verde privato, poste a Nord e a Sud dell'area d'intervento;
- un lotto (L.05.1) di mq 7.333 vincolato a verde privato allo scopo di salvaguardare le essenze di pregio presenti nel "Boschetto Nord".

In accordo con i contenuti della Delibera Consiliare n.50 del 26/06/2017, dopo aver analizzato lo stato di fatto delle aree a verde esistenti, sono stati proposti interventi atti ad eliminare le

essenze in condizioni precarie e/o non coerenti con il nuovo progetto di sviluppo dell'area, mantenendo solo alcune essenze arboree di valore ambientale e storico.

Dove le alberature saranno rimosse, è prevista la piantumazione di nuove essenze di origine autoctona, così da inserirsi correttamente nel contesto paesaggistico e non richiedere alcuna manutenzione se non nella fase iniziale di impianto.

In particolare, per le due aree verdi poste a Nord e a Sud del PUA il progetto prevede:

- la creazione di cortine di alberi con fascia di tappezzanti lungo la viabilità esterna (via dell'Industria e via Maestri del Lavoro) con lo scopo di mitigare l'impatto del costruito. Le due cortine di alberi saranno realizzate unitariamente, in modo da garantire una crescita uniforme;  
Nella cortina a Sud è previsto un cono visuale verso il monte Summano in corrispondenza dell'asse ciclo-pedonale N/S, in tale tratto verranno piantumate essenze di minore altezza.
- il mantenimento delle aree a prato tra le cortine alberate e le aree edificate;
- la creazione di spazi di sosta e ricreazione, come precedentemente accennato al punto 4), collegati ai percorsi ciclo pedonali che attraversano l'intera area, (secondo quanto disposto dalle NTO del PI, all'Art. 3.5.1. c.1 lettera g). Nell'area a Nord, in corrispondenza dell'area di sosta, sarà posto un punto di osservazione delle montagne circostanti dotato di bacheca illustrativa;
- la conservazione dell'area verde denominata "Boschetto Nord" lungo via L. Cazzola, al cui interno sono presenti essenze arboree di pregio: l'area verrà destinata a verde privato con obbligo di fruizione pubblica e manutenzione a carico del Lotto L05;
- la creazione di un'area verde denominata "Boschetto Sud" in prossimità della roggia Maestra (in accordo con quanto indicato al punto 1 della D.C. n. 50/2017) con sosta a margine della ciclabile e piantumazione di protezione e sicurezza verso la roggia: le nuove alberature saranno poste ad una distanza di almeno m 5.00 dall'argine della Roggia;
- sempre nell'area verde Sud, la zona a prato a Ovest del boschetto verrà sagomata in modo da realizzare un bacino di laminazione destinato a raccogliere e a far defluire nella vicina Roggia le acque meteoriche provenienti dall'area produttiva Sud.

Il progetto di PUA prevede anche aree private destinate a verde pubblico.

In accordo con l'Art. 3.5.1 c.1 lettera b delle NTO del PI, che prevede la salvaguardia dell'ampia porzione di verde posta a Nord dell'area consentendo di includerla nel conteggio della superficie a verde privato, che dovrebbe essere reperita all'interno dei lotti, il progetto prevede che:

- la maggior parte delle aree verdi poste a Nord e a Sud rimangano in proprietà privata;
- al fine di salvaguardare gli aspetti storici, paesaggistici e di contributo alla biodiversità, l'area a margine di via Luigi Cazzola, denominata "Boschetto Nord", venga classificata come "Lotto privo di edificabilità, vincolato a verde privato" (Lotto L05/1) con obbligo di salvaguardia delle piantumazioni esistenti di pregio;
- per i lotti produttivi la quota di superficie richiesta per il verde privato di competenza sia considerata all'interno delle aree a verde poste a Nord e a Sud che restano in proprietà privata;

- in alcuni lotti produttivi venga realizzata una fascia di verde privato lungo il confine, per continuità percettiva delle cortine alberate o per mitigazione ambientale;
- nei lotti a destinazione commerciale/direzionale la quota di superficie a verde privato di pertinenza richiesta, sia individuata in una fascia di verde piantumato da realizzare all'interno del lotto, lungo il confine esterno.

## 6) Lotti privati

Essendo le UMI state individuate al fine di garantire la loro autonomia ed eliminare ogni interferenza tra le stesse, a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione in ciascuna UMI, i lotti edificabili di ogni area potranno da subito ospitare attività produttive, commerciali, direzionali e di servizi all'interno dei propri lotti privati edificabili.

L'area del PUA potrà così cominciare a svolgere la funzione di "nuovo quartiere" di collegamento tra le aree urbana ed industriale esistenti.

Il progetto riprende la tessitura degli edifici preesistenti, mantenendo la percezione visiva che si è consolidata nel tempo e contemporaneamente inserendo quelle modifiche necessarie a rendere l'area funzionale all'insediamento delle nuove attività.

I lotti edificabili saranno distribuiti ai lati dell'asse viario principale al centro dell'area in una griglia modulare, mentre alle due estremità Est e Ovest saranno realizzati alcuni lotti di completamento e raccordo con la viabilità esterna.

Un primo gruppo di lotti distribuito nella parte centrale (L. 07-32 e L. 06) presenta una superficie fondiaria minima di circa mq 4.800 ed un perimetro di massimo ingombro comprendente tutti i lotti contigui, consentendo così di disporre di una gamma di superfici edificabili in grado di soddisfare le più ampie richieste d'insediamento.

In questi lotti è previsto l'insediamento di attività con destinazione Produttiva (Artigianale, Industriale), con anche la possibilità di insediamento di "Medie Strutture con settore a grande fabbisogno di superficie" per settori: mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili, legnami, come previsto dalle NTO del PI Art.2.6 Tab. 2.E, queste ultime sono però subordinate alla stipula di apposita Convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Un secondo gruppo di lotti (L.01 – L.02 – L.03 – L.04 – L.05) posti alle estremità Ovest e a Est dell'area di intervento, potranno ospitare attività con destinazione "Commerciale, Direzionale e Attività di Servizio ad esse salvo specifiche prescrizioni del PI" (NTO di PI art. 3.5 c.1). Sono consentite solo attività commerciali con superficie di vendita fino a 1500 mq.

## 7) Bonifica

Nel Piano degli Interventi l'area soggetta a PUA è in parte indicata come area con procedura di bonifica in corso.

L'iter della procedura è iniziato il 6 marzo 2012, quando Immobili e Partecipazioni ha inviato una comunicazione ai sensi del comma 2 dell'art.245 del D.Lgs 152/2006 per possibili superamenti delle CSC per il parametro tetracloroetilene nelle acque sotterranee nel sito.

In data 20 dicembre 2012 Immobili e Partecipazioni ha inviato agli Enti il Piano di Caratterizzazione; il Piano è stato approvato definitivamente con Determina del Dirigente del Comune di Schio n.738 del 26/06/2014.

In data 25/02/2015 Immobili e Partecipazioni trasmetteva agli Enti il documento di Analisi del Rischio per l'area ex-Lanerossi, successivamente approvato con Determina n.820 del 13/07/2015.

In data 15/01/2018 Immobili e Partecipazioni trasmetteva agli Enti competenti il Progetto Operativo di Bonifica redatto da Ecochem srl a firma dei tecnici Dr. Mariano Farina e Dr. Andrea Sottani.

Il Progetto Operativo di Bonifica ha ottenuto parere favorevole in sede di Conferenza dei Servizi in data 7/05/2018.

In data 15/02/2022 si è tenuto un Tavolo Tecnico, cui hanno partecipato, oltre alla Ditta con i suoi tecnici, la Provincia di Vicenza, il Comune di Schio, ARPAV, il Dipartimento di Prevenzione dell'ULSS7 e il Centro RIVE Risorse Idriche Venete. Il Verbale del tavolo tecnico, inviato a tutti gli interessati dal Servizio ambiente del comune di Schio, in data 21/03/2022, conferma che le operazioni di bonifica proseguiranno in accordo con le indicazioni del suddetto Verbale.

E' importante evidenziare quanto riportato nelle conclusioni del Verbale:

*“Per quanto riguarda i legami tra procedimento di bonifica ed elaborazione/attuazione del Piano Urbanistico Attuativo, gli Enti confermano che l'approccio per UMI (unità minime di intervento) come previsto dal documento approvato dalla Giunta Comunale, è compatibile con il procedimento di bonifica in corso, tenendo presente quanto riportato nei documenti approvati dalle conferenze dei servizi, con particolare riferimento all'Analisi di Rischio.”*





## 5. QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO

### 5.1 Piano degli Interventi

Il Piano degli Interventi (PI) vigente del Comune di Schio, approvato con DCC n.13 del 25 marzo 2019, classifica l'area di progetto come zona D1 per attività produttive; in particolare la zona è classificata come zona D1.28, stabilimenti ex Lanerossi.

Con VAR 65/2014, in seguito modificata con VAR 3 PRG-PI/2017, per la zona D1.28 è stato introdotto uno specifico articolo delle norme (l'Art.3.5.1), in cui si precisa che la riorganizzazione del complesso attraverso interventi diversi da ordinaria e straordinaria manutenzione è subordinata alla formazione di un piano urbanistico attuativo (PUA).

Nella parte Sud dell'area si rilevano alcuni beni paesaggistici (Art. 6.1.2) in corrispondenza delle aree boscate e del corso d'acqua (torrente Timonchio), per il quale sono inoltre evidenziate la fascia di rispetto (Art. 6.2.1) e il corridoio ecologico principale della rete natura 2000 (Art. 7.3).

Sempre a Sud dell'area si rileva un tratto di roggia Maestra, identificato come patrimonio industriale e storico (Art. 7.1.3).

Lungo le strade è presente la fascia di rispetto stradale (Art. 6.2.3).

All'interno dell'area è inoltre presente una zona con procedura di bonifica in corso (Art. 6.1.6).

L'intero territorio comunale inoltre è interessato dalla fascia di rispetto per gli osservatori astronomici (Art. 6.2.7) e dal Vincolo sismico – zona “2” (Art. 7.4.6).

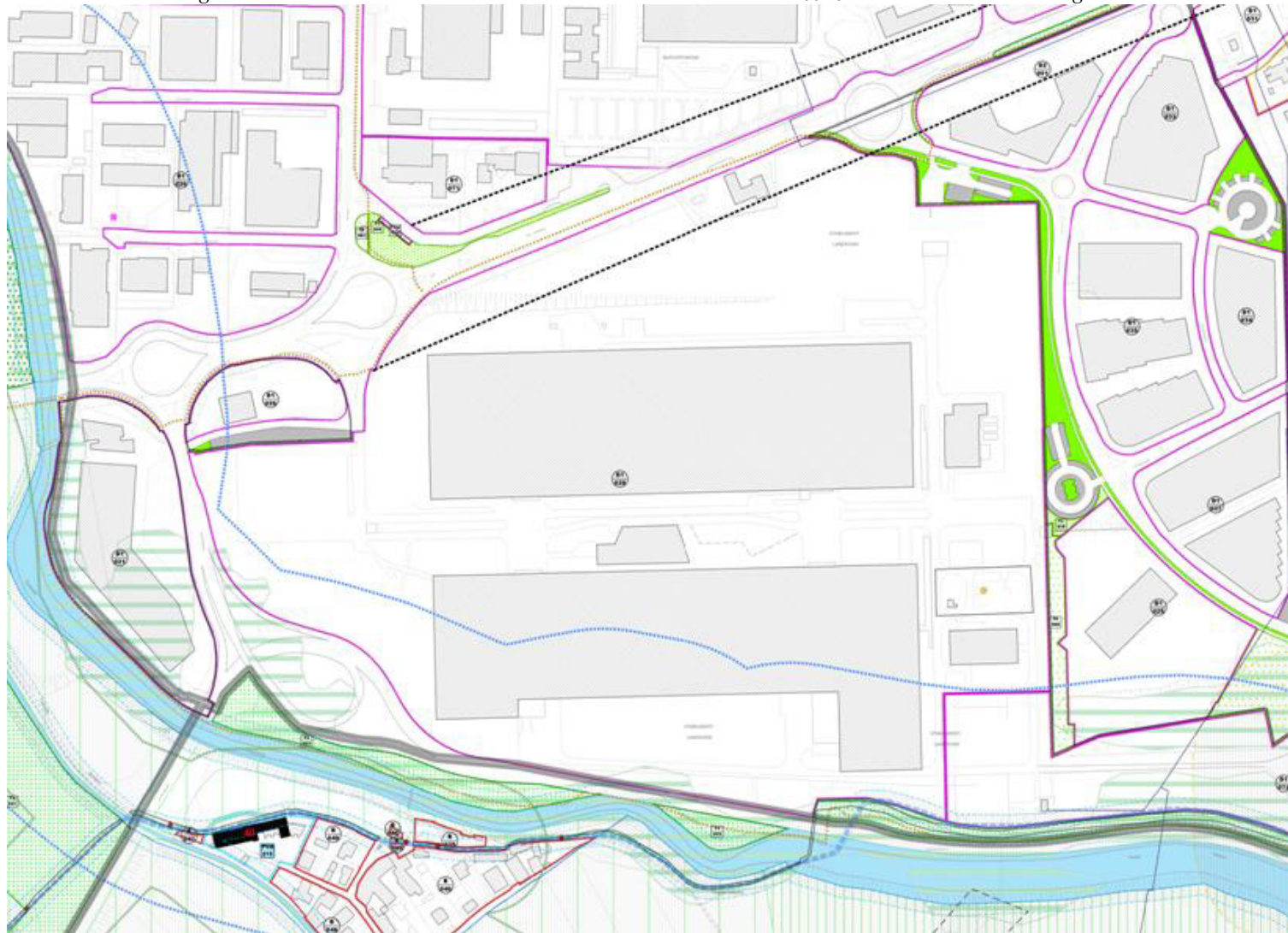
Si rileva che ad 800 m a Nord-Est sono presenti delle zone ad interesse archeologico identificate come “campo romano”<sup>1</sup> che tuttavia non interessano l'area di progetto.

Di seguito si riporta un estratto dell'unione delle Tavole 2.15 e 2.19 – Zonizzazione e Vincoli del P.I.

---

<sup>1</sup>Il campo romano era l'accampamento nel quale risiedeva, in forma stabile o provvisoria, un'unità dell'esercito romano come per esempio una legione. Era di forma rettangolare e intorno, quasi sempre veniva scavato un fossato a sua protezione.

Figura 4: Estratto dell'unione delle Tavole 2.15 e 2.19 – Zonizzazione e Vincoli del PI vigente



LEGENDA		N.T.O.	
	Limite amministrativo del Comune		Ambiti Territoriali Omogenei
	Corsi d'acqua		Viabilità esistente
<b>SISTEMA INSEDIATIVO</b>			
	Zona A - Storica		Zona
	Identificazione delle zone funzionali con riferimento al Repertorio Normativo		Identificazione delle zone funzionali con riferimento al Repertorio Normativo
Edifici di interesse storico-architettonico-ambientale. Categorie di intervento:			
	Cat. 1 - Restauro Ritaglio		Cat. 4 - Ricostruzione edifici anche con mod. della sagoma
	Cat. 2 - Restauro e Mantenimento Conservativo		Cat. 5 - Ricostruzione edifici con modifica della sagoma e sostituzione edifici
	Cat. 3 - Restauro volto alla riqualificazione d'interno		
	Zona B - Residenziale		Art. 3.2
	Zona C1 - Residenziale		Art. 3.2
	Zona C2 - Residenziale di espansione		Art. 3.3
	Zone soggette ai meccanismi della "perequazione urbanistica"		Art. 3.4
	Zona D - attività economiche e produttive		Art. 3.5
	Allineamento dei fabbricati		Art. 3.5
	Sportello unico per le aziende		
	Ambiti di Riqualificazione Urbanistica - RU		Art. 3.6
	Ambiti di Edificazione Diffusa - ED		Art. 3.7
	Centri Storici Rurali - AR		Art. 3.8
	Verde privato		Art. 3.9
	Aree inedificabili ai sensi dell'Art. 7 della L.R. 4/2015		
	Ambito di formazione di uno Strumento Attuativo		Art. 2.3.2
	Ambito di Strumento Attuativo Vigente (numerazione come da Repertorio Normativo)		
	Ambito di Strumento Attuativo vigente solo per la parte normativa		
	Aree a verde pubblico di PUA		
	Aree a parcheggio di PUA		
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>			
	Servizi per l'istruzione (Fa)		Identificazione delle zone F con riferimento al Repertorio Normativo
	Servizi di interesse comune (Fg)		Identificazione delle zone F con riferimento al Repertorio Normativo
	Aree verdi (Fc)		
	Impianti sportivi (Fv-s)		Art. 5.1.3
	Dotazioni ecologiche - ambientali (Fa)		Art. 5.1.5
	Area parcheggio (Fp)		Art. 5.1.4
	Aree per parcheggi funzionali ad insediamenti produttivi (Fp-p)		Art. 5.1.4
	Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale (S.F.M.R.)		Art. 5.2.2
	Viabilità programmata		Art. 5.2.1
	Viabilità strategica programmata dal PATI		Art. 5.2.1
	Rete ciclopedonale esistente		Art. 5.2.4
	Tratto ciclabile di progetto		Art. 5.2.4
<b>TERRITORIO AGRICOLO</b> *Le zone E301 ed E302 sono identificate in cartografia con apposita inibizione numerica			
	Sottosezione E1 - Boschi privi di particolari valenze naturalistiche		Art. 4.2
	Sottosezione E1b - Aree di interesse naturalistico edo dove si prevede l'istituzione di aree protette		Art. 4.2
	Sottosezione E2a - Aree di pianura ad elevata diffusione dell'imprenditoria agraria e prive di elementi di interesse paesaggistico		Art. 4.2
	Sottosezione E2b - Aree di pianura e di bassa collina con discreta o elevata diffusione dell'imprenditoria agraria e con elementi di interesse paesaggistico		Art. 4.2
	Sottosezione E3 - Aree collinari e di pianura prive di elementi di interesse paesaggistico e scarsa diffusione dell'imprenditoria agraria		Art. 4.2
	Sottosezione E3b - Aree di collina scapanamente vocale per la produzione agricola ma con elementi di interesse paesaggistico anche rilevanti		Art. 4.2
	Sottosezione E3p - Aree agricole di rilevante interesse paesaggistico e storico dove si prevede l'istituzione di aree protette		Art. 4.2
	Edifici dissesti di elevate dimensioni		Art. 4.9
	Allevamenti		Art. 4.10
	Allevamenti intensivi / Fase di rispetto		Art. 4.10
<b>SISTEMA DEI VINCOLI</b>			
	Beni culturali (D lgs 43/2004)		Art. 6.1.1
	Beni paesaggistici (D lgs 43/2004) - Aree di notevole interesse pubblico		Art. 6.1.2
	Beni paesaggistici (D lgs 43/2004) - Corsi d'acqua		Art. 6.1.2
	Beni paesaggistici (D lgs 43/2004) - Aree di notevole interesse pubblico/Ambiti montani per la parte occidentale 1650 m.s.l.m.		Art. 6.1.2
	Beni paesaggistici (D lgs 43/2004) - Aree boscate / Vincoli di destinazione forestale LR 52/1978		Art. 6.1.2
	Beni paesaggistici (D lgs 43/2004) - Beni gravati da vincoli		Art. 6.1.2
	Beni paesaggistici (D lgs 43/2004) - Zone di interesse archeologico		Art. 6.1.2
	Aree a rischio archeologico		Art. 6.1.2
	Siti di Interesse Comunitario ai sensi del D.O.R. n° 2873/2004 / Zone di Protezione Speciale ai sensi del D.O.R. n° 2873/2004		Art. 6.1.3
	Risorse naturali di livello regionale		Art. 6.1.4
	Agro centuriato romano		Art. 6.1.5
	Aree con procedura di bonifica e siti bonificati		Art. 6.1.6
	Attività estrattive		Art. 6.1.7
	Aree a rischio di incidenti rilevanti		Art. 6.1.9
	Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico		Art. 6.1.10
	Melanconi		Art. 6.1.11
	Fasce di servizi idraulica		Art. 6.2.1
	Fasce di tutela idraulica		Art. 6.2.1
	Fasce di rispetto di pozzi e sorgenti		Art. 6.2.1
	Fasce di rispetto ferroviario		Art. 6.2.2
	Fasce di rispetto cimiteriale		Art. 6.2.4
	Elettrodi e distanze di prima approssimazione (Dpa)		Art. 6.2.5
	Fasce di rispetto dagli impianti tecnologici (depuratore)		Art. 6.2.6
	Fasce di rispetto dagli osservatori astronomici (intero territorio comunale)		Art. 6.2.7
<b>SISTEMA AMBIENTALE-PAESAGGISTICO E FRAGILITA'</b>			
	Ville venete		Art. 7.1.1
	Contesti figurativi		Art. 7.1.1
	Immobili di valore storico testimoniale - schede "S"		Art. 7.1.2
	Edifici di interesse storico-ambientale da salvaguardare		Art. 7.1.2
	Patrimonio industriale e storico - Complessi		Art. 7.1.3
	Patrimonio industriale e storico - Centraline idroelettriche		Art. 7.1.3
	Patrimonio industriale e storico - Rogge		Art. 7.1.3
	Architetture del '900		Art. 7.1.3
	Luoghi della Grande Guerra		Art. 7.1.4
	Parchi - giardini e aree verdi da tutelare		Art. 7.1.5
	Ambiti di elevato valore paesaggistico		Art. 7.2.1
	Esemplari arborei		Art. 7.2.1
	Fiori allentati		Art. 7.2.1
	Personali, sentieri e topvie		Art. 7.2.1
	Tratti di viabilità panoramica		Art. 7.2.1
	Punti panoramici		Art. 7.2.1
	Corsi visuali		Art. 7.2.1
	Malghe		Art. 7.2.1
	Criati		Art. 7.2.1
	Sommità collinari		Art. 7.2.1
	Ambiti ambientali di pregio		Art. 7.2.2
	Area Nucleo		Art. 7.3
	Connessione naturalistica		Art. 7.3
	Corridoi ecologici principali come da PTCP		Art. 7.3
	Corridoi ecologici secondari		Art. 7.3
	Stepping Stone		Art. 7.3
	Vincolo itropeologico e forestale		Art. 7.4.2
	Vincolo vinicolo - Zona "3" (intero territorio comunale)		Art. 7.4.6
<b>AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI</b>			
	ATO 1 - Paesaggio collinare		
	ATO 2 - Paesaggio urbano		
	ATO 3 - Paesaggio di connessione tra sistemi		
	ATO 4 - Paesaggio montano		
	ATO 5 - Paesaggio agricolo		
	ATO 6 - Paesaggio produttivo		



Di seguito viene riportato un estratto degli articoli delle Norme Tecniche Operative pertinenti all'area in esame.

L'Art. 3.5.1 delle NTO stabilisce che la riorganizzazione dell'area attraverso un piano urbanistico attuativo (PUA) che sviluppi, tra le altre, le seguenti finalità:

- a. perseguire la qualità ambientale e paesaggistica dell'area. Le altezze dei nuovi volumi non potranno superare gli 8 m; è ammessa un'altezza maggiore purché sia dimostrata l'invarianza con la percezione paesaggistica della catena montuosa, mediante adeguate simulazioni grafiche e fotografiche;
- b. tutelare e valorizzare l'ampia porzione di verde che si estende dagli stabilimenti a Viale dell'Industria e fino a via Luigi Cazzola. È vietata su quest'area qualsiasi edificazione o realizzazione di barriere che ne interrompano la continuità interna;
- c. prevedere la realizzazione di un terzo collegamento del complesso con la viabilità carraia esistente, attraverso una bretella da eseguirsi con uscita su via Luigi Cazzola all'altezza di via Egidio Gregori. Via Maestri del Lavoro, quale raccordo territoriale di area vasta, non deve essere interessata da nuovi accessi o intersezioni;
- d. progettare il tessuto connettivo valorizzando le gerarchie di traffico (pedonale, ciclabile, carraio, mezzi pubblici, mezzi pesanti di servizio alle funzioni dell'area e così via), favorendo prioritariamente l'utenza più debole;
- e. contribuire allo sviluppo della rete ciclopedonale comunale ed al contemporaneo collegamento del nuovo complesso con altri luoghi di interesse collettivo;
- f. dare impronta unitaria al sistema dei servizi dell'area attraverso un disegno coordinato dei percorsi pedonali, da realizzare coperti almeno nelle connessioni fra edifici commerciali e/o direzionali, che si sviluppino in sicurezza già dalle aree a parcheggio, che intersechino le aree verdi e che si raccordino con la trama comunale ai bordi dell'area;
- g. prevedere spazi a verde con dimensioni e caratteristiche vegetazionali proprie del territorio, organizzati quali gradevoli luoghi di sosta e ricreazione, (almeno uno a fruizione plurisensoriale); ricercare soluzioni che valorizzino la vicinanza dei corsi d'acqua, in particolare la presenza della roggia Maestra;
- h. attrezzare il complesso con adeguate aree a parcheggio, con proprio arredo alberato/arbustivo;
- i. gli interventi sull'area devono essere coerenti con gli obiettivi di sostenibilità condivisi all'interno dell'Unione Europea e il miglioramento delle prestazioni ambientali delle attività che si insedieranno potranno essere dimostrati attraverso l'adozione di criteri di gestione ambientale conformi al Regolamento Comunitario CE/761/01 e alla norma UNI EN ISO 14001;
- j. la residenza è ammessa esclusivamente quale abitazione del custode.

I contenuti relativi alla zona D1.28 derivano dalla Scheda per l'Area Stabilimenti ex Lanerossi in zona industriale, di cui alla deliberazione consiliare n. 50 del 26/06/2017, riportata alla pagina seguente.

SCHEDA DESCRITTIVA - All. B) alla D.C. n. 50/2017 - AREA STABILIMENTI EX LANEROSI IN ZONA INDUSTRIALE

**Presenza dei requisiti di cui all'art. 2 co 3 DGRV 1047 del 18/06/2013:**

L'ambito individuato come *area stabilimenti ex Lanerossi in zona industriale* presenta:

- un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, minimamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale;
- un impianto urbanistico con carenza di attrezzature e servizi e degrado degli spazi pubblici, inadeguatezza delle aree libere, scarsità di attrezzature ed infrastrutture, in parte incompatibili con il contesto di riferimento;
- un patrimonio edilizio in condizioni di sottoutilizzazione ed abbandono.

**Obiettivi generali**

La prossimità con importanti arterie stradali permette di riqualificare e sistemare l'intero ambito senza compromettere l'identità e la funzionalità della zona.

Le dimensioni del complesso possono significativamente far coesistere più destinazioni d'uso fra quelle insediabili ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore, con una adeguata organizzazione degli spazi aperti e del connettivo, favorendo quella *mixité funzionale* considerata componente essenziale per il significato economico ed il conseguente decollo dell'insediamento.

La rivitalizzazione dell'ambito potrebbe fornire uno slancio positivo alle attività esistenti e di futuro insediamento attraverso le riconversioni del patrimonio esistente, con una ricaduta anche a livello di territorio altovicentino.

L'intervento è subordinato ad approvazione di un piano urbanistico attuativo, attuabile anche per stralci autonomi, i cui elaborati devono tener conto e sviluppare adeguatamente, fra l'altro, tutti i contenuti della presente scheda.

**Indirizzi per le azioni di riqualificazione e misure di tutela**

- 1 - Riservare la maggiore accuratezza possibile alla qualità ambientale e paesaggistica dell'intervento, progettando il tessuto connettivo con attenzione alle gerarchie di traffico, favorendo prioritariamente l'utenza più debole; organizzare gli spazi a verde affinché esprimano dimensioni e caratteristiche vegetazionali proprie del territorio e, in particolare se da assoggettare all'uso pubblico, possano costituire gradevoli luoghi di sosta e ricreazione, valutando la possibilità di dedicarne almeno uno ad una fruizione plurisensoriale; compatibilmente con la sicurezza degli utenti, ricercare soluzioni che valorizzino la vicinanza dei corsi d'acqua ed in particolare la presenza della Roggia Maestra.
- 2 - Promuove la valorizzazione e la tutela dell'ampia porzione di verde che si estende dagli stabilimenti a Viale dell'Industria e fino a via Luigi Cazzola, la cui permanenza consolida le testimonianze storiche della città, valorizza tutta l'area industriale in quanto ne aumenta la riconoscibilità e la vivibilità, rafforza la sua funzione ecologica acquisita nel tempo sia rispetto alla permeabilità delle acque meteoriche, sia rispetto alla forte naturalità della combinazione prativa presente, sia rispetto alla presenza di fauna, avifauna ed in generale di sostegno alla biodiversità, sia in termini di microclima.  
Le azioni di riqualificazione devono attenersi almeno a:
  - impedire sull'area qualsiasi edificazione o realizzazione di barriere che ne interrompano la continuità interna, fatti salvi il mantenimento della recinzione perimetrale secondo l'attuale stato di fatto. La realizzazione di altra recinzione, comunque da collocarsi non più a nord del piede della scarpata per non interrompere la continuità visiva, può essere permessa per eventuali aspetti collegati alla sicurezza e purché eseguita o mimetizzata con essenze vegetali autoctone;
  - tutelare gli aspetti storico – ambientali – paesaggistici precedentemente descritti;
  - continuare a provvedere alla sua adeguata manutenzione, sfalcio e pulizia. Tale salvaguardia, finalizzata anche al permanere della permeabilità ed ineditabilità dell'area, non pregiudica o compromette la possibilità di conteggiare la superficie come verde privato, come standard a verde di piano attuativo, o fra gli spazi a verde funzionali ad insediamenti commerciali/direzionali, nonché di avvalersene per il calcolo delle distanze da Viale dell'Industria.
- 3 - Provvedere alla realizzazione dei nuovi collegamenti ed all'adeguamento degli esistenti implementando i criteri della gerarchizzazione del traffico, valorizzando la sicurezza, l'ampia accessibilità, l'attenzione all'utenza più debole, sia nei tronchi carrai sia nei percorsi ciclopedonali.
- 4 - Realizzare un terzo collegamento del complesso con la viabilità esistente, attraverso una bretella da eseguirsi con uscita su via Luigi Cazzola all'altezza di via Egidio Gregori, aumentando la sicurezza di accesso e uscita dall'area. Tale nuovo collegamento, che può comportare il ridisegno degli spazi della limitrofa area a parcheggio di proprietà comunale, dev'essere compiuto secondo modalità temporali ed esecutive da concordare con l'Amministrazione.
- 5 - In sintonia con la politica del comune di Schio, contribuire allo sviluppo della rete ciclopedonale ed al contemporaneo collegamento del nuovo complesso con altri luoghi di interesse collettivo anche attraverso la mobilità lenta, secondo modalità e verso direzioni da concordare con l'Amministrazione.
- 6 - Perseguire il valore ambientale-paesaggistico del complesso, da ricercare anche tramite una connotazione unitaria del sistema dei servizi dell'area, attraverso un disegno coordinato dei percorsi pedonali, da realizzare coperti almeno nelle connessioni fra edifici commerciali e/o direzionali, che si sviluppino in sicurezza già dalle aree a parcheggio, che intersechino le aree verdi e che si raccordino con la trama comunale ai bordi dell'area.
- 7 - Dotare il complesso di adeguate aree a parcheggio in base alla normativa vigente al momento di approvazione del piano, nonché di formazione dell'atto abilitativo edilizio. Tali aree non vanno collocate nel verde di cui al precedente punto 2. Le stesse devono valutare un arredo alberato/arbustivo per valorizzare scorci, sottolineare prospettive, evitare uniformità, integrare elementi disarmonici. Le superfici attualmente destinate ad attività produttiva industriale sono fornite di propria dotazione di parcheggi, collocati e quantificati come risulta dalle pratiche edilizie conservate presso questo Comune. Nell'eventualità di esecuzione del PUA per stralci, questi parcheggi possono essere proporzionalmente conservati a servizio delle superfici produttive originarie non interessate dallo stralcio, anche ricollocandoli, purché precisamente individuati quali elementi progettuali dello stralcio e posti in luogo funzionale alle superfici produttive cui si riferiscono.
- 8 - Il comune di Schio, allo scopo di perseguire gli obiettivi di sostenibilità condivisi all'interno della Comunità Europea e quindi di migliorare le prestazioni ambientali delle proprie attività valuterà con particolare favore l'adozione di criteri di gestione ambientale conformi al Regolamento Comunitario CE/761/01 e conforme alla norma UNI EN ISO 14001.

**Destinazioni d'uso compatibili**

Sono quelle stabilite dalla normativa di Piano Regolatore della specifica zona territoriale omogenea, destinata alle funzioni ed attività produttive commerciali, artigianali ed industriali, direzionali e di servizio.

La residenza è ammessa esclusivamente quale abitazione del custode e si uniforma alle caratteristiche e prescrizioni stabilite nell'articolo 6.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore vigente.

(Aggiunto con VAR 65 e aggiornato con VAR 3 PRG-PI)

## 5.1 Rapporto di coerenza con gli strumenti di pianificazione

L'analisi degli strumenti di pianificazione a diversa scala territoriale e dei piani settoriali ha permesso di individuare la coerenza localizzativa dell'impianto proposto rispetto alle indicazioni dei Piani.

Complessivamente, dall'analisi degli strumenti di governo del territorio e settoriali, si può affermare che il progetto:



















- ricade in zona urbanistica dedicata ad attività produttive dal vigente Piano degli Interventi;
- è interessato dalla presenza di alcune aree vincolate a Sud della proprietà;
- è in parte interessato dalla fascia di rispetto fluviale e del corridoio ecologico in corrispondenza del torrente Timonchio. Tali aspetti sono stati considerati nella Relazione tecnica Ambientale e Vegetazionale, così da garantire la funzione di connessione del corso d'acqua;
- salvaguarda la risorsa idrica, superficiale e sotterranea, poiché non verranno disperse nel terreno acque di qualsiasi tipo, anche in accordo con quanto prescritto dalla Relazione di Bonifica. Come approfondito nello Studio di Compatibilità Idraulica, le acque meteoriche di dilavamento saranno convogliate al collettore che recapita al torrente Timonchio, mentre le acque reflue saranno avviate alla pubblica fognatura;
- valorizza e tutela il patrimonio industriale, sia riprendendo, per quanto possibile, l'assetto urbanistico originario, sia preservando la roggia Maestra a Sud dell'area attraverso la sistemazione del verde;
- viene realizzato in area idonea ai fini edificatori, come confermato dalla Relazione Geologica, comprensiva di indagine sismica locale. Poiché l'area è interessata da procedimento di bonifica in atto, si prevede di non disperdere le acque meteoriche sul suolo e negli strati superficiali dello stesso, al fine di non alterare/aggravare lo stato geochimico ed idrochimico del sito;
- non presenta criticità acustiche in fase di cantiere, rispetta i limiti acustici nelle fasce di pertinenza acustica delle infrastrutture viarie e non va in contrasto con il piano di zonizzazione acustica comunale, come emerso dalla Valutazione Previsionale di Impatto Acustico.

## 6. QUADRO AMBIENTALE DI RIFERIMENTO




### 6.1 Atmosfera

Sulla base dei dati registrati dalle centraline di monitoraggio della qualità dell'aria dislocate sul territorio regionale nel periodo 2002-2022, riportati nel sito dell'ARPAV ([https://www.arpa.veneto.it/arpavinforma/indicatori-ambientali/indicatori\\_ambientali/atmosfera](https://www.arpa.veneto.it/arpavinforma/indicatori-ambientali/indicatori_ambientali/atmosfera)), sono emerse le seguenti valutazioni per quanto riguarda la qualità dell'aria della Regione Veneto.


Tabella 1: Valutazione della qualità dell'aria dal 2002 al 2022 nella Regione Veneto (fonte ARPAV)

Indicatore	Data ultimo aggiornamento	Copertura temporale	Unità di misura	Stato attuale	Trend
<u>Livelli di concentrazione di polveri fini (PM10)</u>	31/7/2023	dal 2002 al 2022	µg/m <sup>3</sup>		
<u>Livelli di concentrazione di polveri fini (PM2.5)</u>	31/7/2023	dal 2002 al 2022	µg/m <sup>3</sup>		
<u>Livelli di concentrazione di ozono (O3)</u>	31/7/2023	dal 2002 al 2022	µg/m <sup>3</sup>		
<u>Livelli di concentrazione di benzene (C6H6)</u>	31/7/2023	dal 2002 al 2022	µg/m <sup>3</sup>		
<u>Livelli di concentrazione di biossido di zolfo (SO2)</u>	31/7/2023	dal 2002 al 2022	µg/m <sup>3</sup>		
<u>Livelli di concentrazione di benzo(a)pirene</u>	31/7/2023	dal 2002 al 2022	µg/m <sup>3</sup>		
<u>Livelli di concentrazione di monossido di carbonio (CO)</u>	31/7/2023	dal 2002 al 2022	mg/m <sup>3</sup>		
<u>Livelli di concentrazione di elementi in tracce (Arsenico, Cadmio, Nichel e Piombo)</u>	31/7/2023	dal 2002 al 2022	ng/m <sup>3</sup> per Arsenico, Cadmio e Nichel, µg/m <sup>3</sup> per Piombo		
<u>Livelli di concentrazione di biossido di azoto (NO2)</u>	31/7/2023	dal 2002 al 2022	µg/m <sup>3</sup>		

#### Stato attuale

-  Positivo
-  Intermedio o incerto
-  Negativo

#### Trend della risorsa

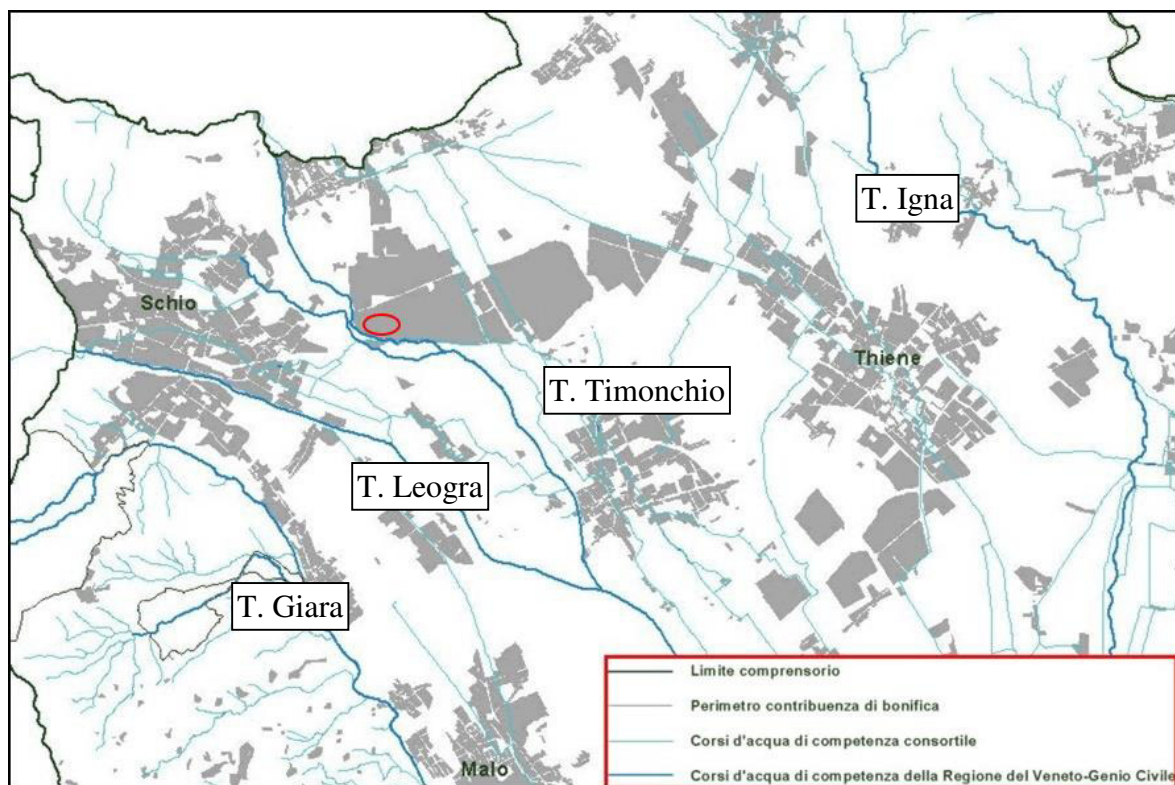
-  In miglioramento
-  Stabile o incerto
-  In peggioramento

Come si evince dalla Tabella, il trend della qualità dell'aria, in termini di rispetto dei limiti normativi, è in miglioramento per le concentrazioni di biossido di azoto, benzene, biossido di zolfo, metalli pesanti in tracce, monossido di carbonio, mentre rimane instabile o incerto per gli altri inquinanti monitorati (polveri, ozono, benzo(a)pirene), per i quali si registra inoltre una valutazione negativa dello stato attuale dell'indicatore.

## 6.2 Ambiente idrico

L'idrografia superficiale maggiore è costituita dal torrente Leogra-Timonchio che presenta uno stato ecologico delle acque superficiali buono nei tratti più a monte e sufficiente nei tratti a valle. Per quanto riguarda lo stato chimico esso presenta uno stato buono a monte ed un mancato conseguimento dello stato buono verso valle.

Figura 5: Carta idrologica.



Il subalveo del torrente Timonchio, che scorre lungo il lato Sud ed Ovest dell'area di progetto, è in connessione e determina il regime dell'acquifero superficiale dell'area, di tipo semifreatico. Gli orizzonti permeabili presentano un drenaggio buono con grado di permeabilità medio. I deflussi sotterranei del primo acquifero sono orientati da Ovest a Est con soggiacenze dal p.c. di circa 12-20 m.



Complessivamente la vulnerabilità della falda nel territorio in cui ricade l'area di progetto è classificata come media (tra i valori più bassi), principalmente per la profondità della falda.

Le acque sotterranee della zona dell'Alta Pianura Vicentina Ovest presentano buone caratteristiche idrochimiche, ma si riscontra, per quanto riguarda la falda superficiale, la presenza di due plume di contaminazione all'interno dell'area, oggetto di uno specifico Progetto Operativo di Bonifica che ha ottenuto parere favorevole in sede di Conferenza dei Servizi in data 7/05/2018.

Secondo quanto emerso dalle indagini ad oggi condotte nell'area (Progetto Operativo di Bonifica) si è evidenziato quanto segue:

- falda superficiale: sono presenti due plume di contaminazione (principalmente da PCE), che probabilmente si fondono nei pressi del confine di proprietà a valle idrogeologico;
- acquifero confinato: si osserva la non conformità delle acque sotterranee limitatamente al parametro PCE.

Le attività di bonifica autorizzate ed attualmente in corso, prevedono:

- un sistema di SVE *Soil Vapour Extraction* (Estrazione di Vapori dal sottosuolo), dislocati in ognuno dei 2 hot spot individuati;
- una barriera di pozzi con annesso impianto di trattamento a carboni attivi ITAF/GAC, che nel complesso definiscono il sistema di Pump and Treat (P&T).

Il sistema di Estrazione di Vapori dal Sottosuolo è finalizzato a rimuovere la contaminazione in fase vapore dal terreno insaturo, sia quella adsorbita sia quella proveniente dalla volatilizzazione della fase disciolta in falda.

Il sistema di Pump and Treat (P&T), che prevede di aspirare l'acqua di falda contaminata, trattarla e scaricarla nel vicino collettore delle acque bianche, è finalizzato, invece, ad impedire la migrazione della contaminazione in falda all'esterno del sito.

### 6.3 Suolo e sottosuolo

La superficie territoriale in cui è compresa la zona di interesse presenta un **suolo** che appartiene al conoide fluvio-glaciale del Brenta e del Leogra, in cui le tracce dei canali sono poco evidenti ed in cui l'uso prevalente del suolo è a seminativi e mais.

L'area di interesse si trova in un ambito pianeggiante leggermente digradante verso Sud, il cui assetto geomorfologico è stato determinato dall'azione modellatrice del torrente Astico.

Dal punto di vista geologico, il **sottosuolo** è costituito da un potente materasso alluvionale, formato prevalentemente da elementi ghiaiosi e ciottolosi, con sabbie e poco materiale terroso frammisto, e pertanto con permeabilità elevata.

Per quanto riguarda la qualità del **suolo sito specifica**, va precisato che nell'area è in corso un Progetto Operativo di Bonifica.

Relativamente ai terreni, le indagini condotte all'interno del Progetto Operativo di Bonifica hanno evidenziato che le sorgenti di contaminazione nel terreno sono localizzate:

- nel Suolo Superficiale (SS), al punto di indagine SB11 tra 0.1 m e 0.8 m, per il superamento della CSC da parte degli Idrocarburi pesanti C>12;
- nel Suolo Profondo (SP) insaturo, in corrispondenza a tre distinte localizzazioni:
  - SP1, nell'area serbatoi materie prime, per il parametro tetracloroetilene (PCE) in adiacenza ai punti di indagine C2, C43 e C43bis (e per vicinanza anche SB9) nell'orizzonte tra 8.5 e 13.5 m, e, all'interno della stessa area, anche presso C101-PIN15, C108-PIN22, C109-PIN23, tra 6 e 13 m di profondità,
  - SP3, nell'area deposito oli minerali, in corrispondenza del punto di indagine C38, tra 3 e 4 m di profondità, caratterizzata da una non conformità per il parametro Arsenico,
  - nell'area di hot-spot\_2 (SP4), in particolare in corrispondenza dell'areale C67-PIN8 / C115sg, ove intorno ai 6 m di profondità sussiste<sup>2</sup>, in seno ad un livello di materiali fini, un superamento residuo per il PCE pari a 935 mg/kg.

Sono risultate anche anomalie puntuali:

- nel Suolo Superficiale (SS2), al punto di indagine C38, tra 0 e 1 m di profondità, per non conformità di Idrocarburi pesanti C>12;
- nel Suolo Profondo insaturo (SP2), presso il confine Sud, in corrispondenza del punto di indagine Pz3, tra 3.0 e 3.5 m, caratterizzato da un superamento di Idrocarburi leggeri C<12, Idrocarburi pesanti C>12 e Zinco.

Il Comune di Schio, per quanto riguarda la **classificazione sismica** del territorio, viene classificato in zona sismica 3. Secondo la Carta della Pericolosità Sismica al Comune di Schio sono associati valori di ag compresi tra 0.150g e 0.175g. Lo studio di micro zonazione sismica rileva che l'area di intervento si trova all'interno di una zona suscettibile ad amplificazioni litologiche e geometriche, caratterizzata da depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi. A livello locale, l'andamento delle tracce registrate si presenta piuttosto omogeneo e si riconoscono tre riflettori principali più o meno evidenti, con picco di risonanza ben marcato che segna il contatto tra il materasso alluvionale grossolano e il Bed rock.

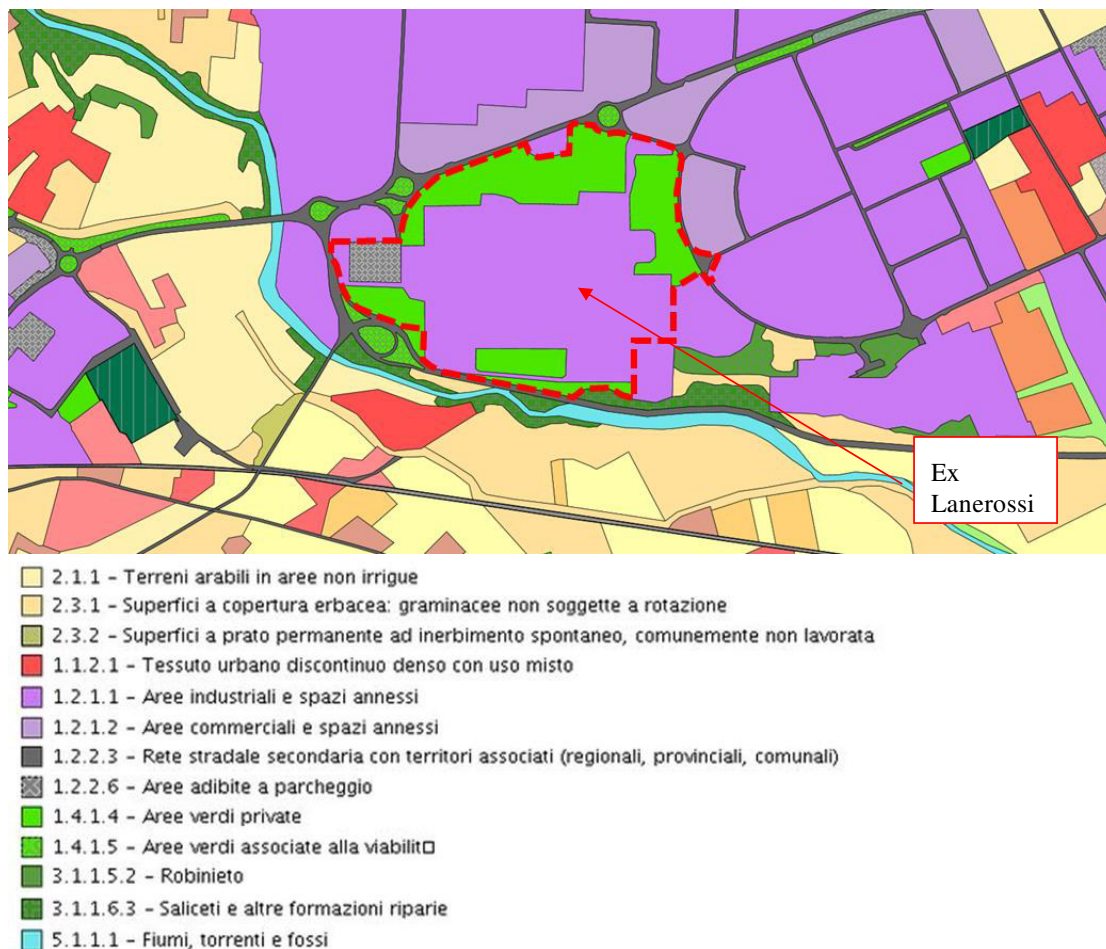
Nella **Carta della Copertura del Suolo** del 2012 l'area viene classificata come area industriale e spazi annessi, in cui sono presenti anche alcune aree verdi private e una zona adibita a parcheggio.

Il **consumo di suolo** per il 2018 presenta valori pari al 15-20% se calcolato su tutto il territorio comunale, raggiungendo un valore pari a 38,68% se calcolato per le aree più pianeggianti (pendenza inferiore al 10%).

---

<sup>2</sup> a seguito dell'aggiornamento analitico del 2017

Figura 6: Carta della Copertura del Suolo (2012)



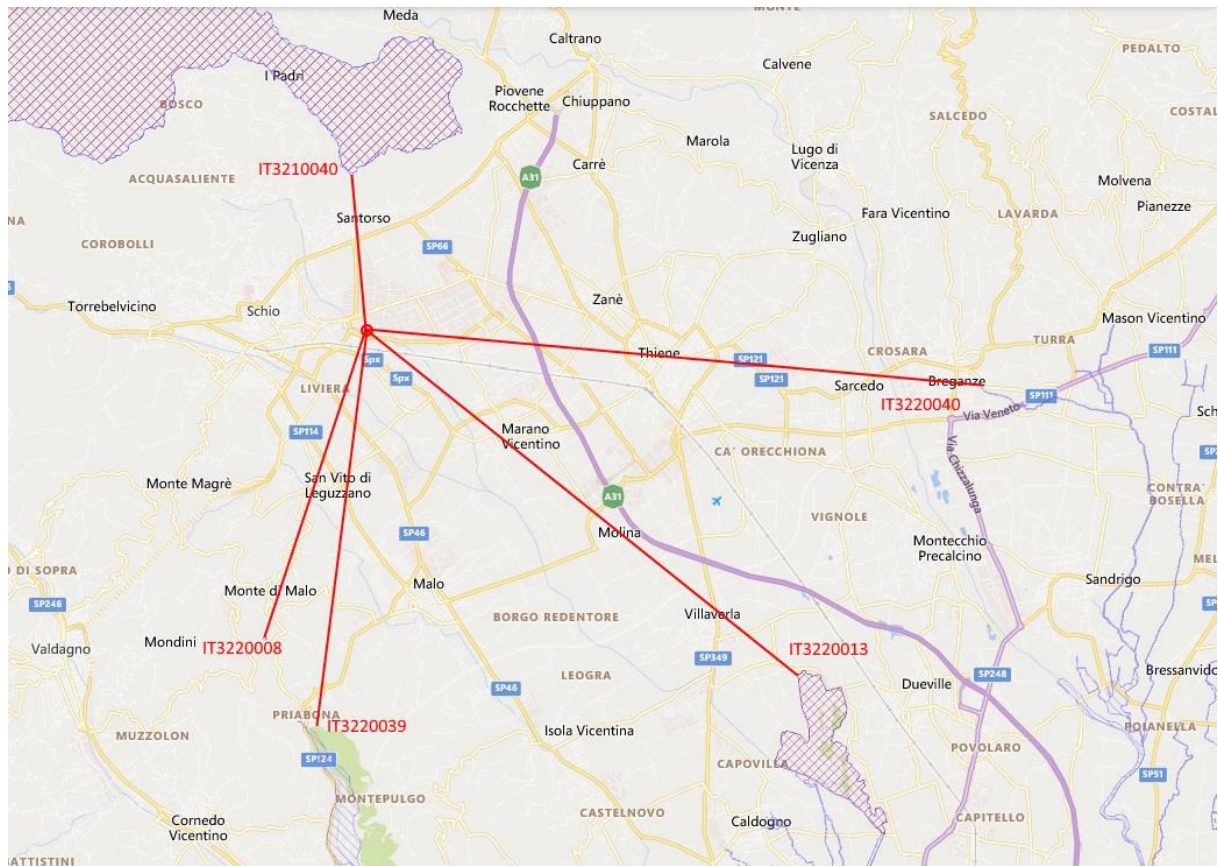
## 6.4 Biodiversità

L'area di intervento è inserita in un contesto fortemente antropizzato, destinato prevalentemente agli insediamenti produttivi. Il sito della rete Natura 2000 più prossimo (IT3210040 "Monti Lessini – Pasubio – Piccole Dolomiti Vicentine") si colloca a 3,3 Km in direzione Nord e pertanto lontano dall'area di intervento. Si evidenzia tuttavia la presenza del corridoio ecologico in corrispondenza del torrente Timonchio a Sud e ad Ovest dell'area.

Nelle principali situazioni colturali individuate nell'area sono presenti alcune specie arboree ed arbustive che testimoniano le piantagioni degli anni passati, frammiste a vegetazione spontanea e infestante.

Le possibili specie presenti nell'area Ex Lanerossi risultano essere molto comuni nella Provincia e non vengono considerate a rischio di estinzione.

Figura 7: Siti Natura 2000 intorno all'area di progetto.



## 6.5 Paesaggio

Poiché l'area di interesse si colloca in zona industriale destinata a insediamenti produttivi, commerciali medio/grandi e direzionali, il paesaggio è privo di elementi significativi o di rilievo, ad eccezione del corridoio ecologico del torrente Tomonchio a Sud e ad Ovest dell'area.

Il territorio scledense presenti numerosi elementi di valore storico, archeologico e culturale, in particolare nell'area di intervento si segnala la presenza di una roggia in un tratto di confine a Sud e di un Campo Romano a circa 800 m a Nord-Est.

Figura 8: Aree verdi nell'area industriale

Vista da Via dell'industria



Vista da Via Luigi Cazzola



Vista da Via Lago Trasimeno



Vista da Via Maestri del Lavoro

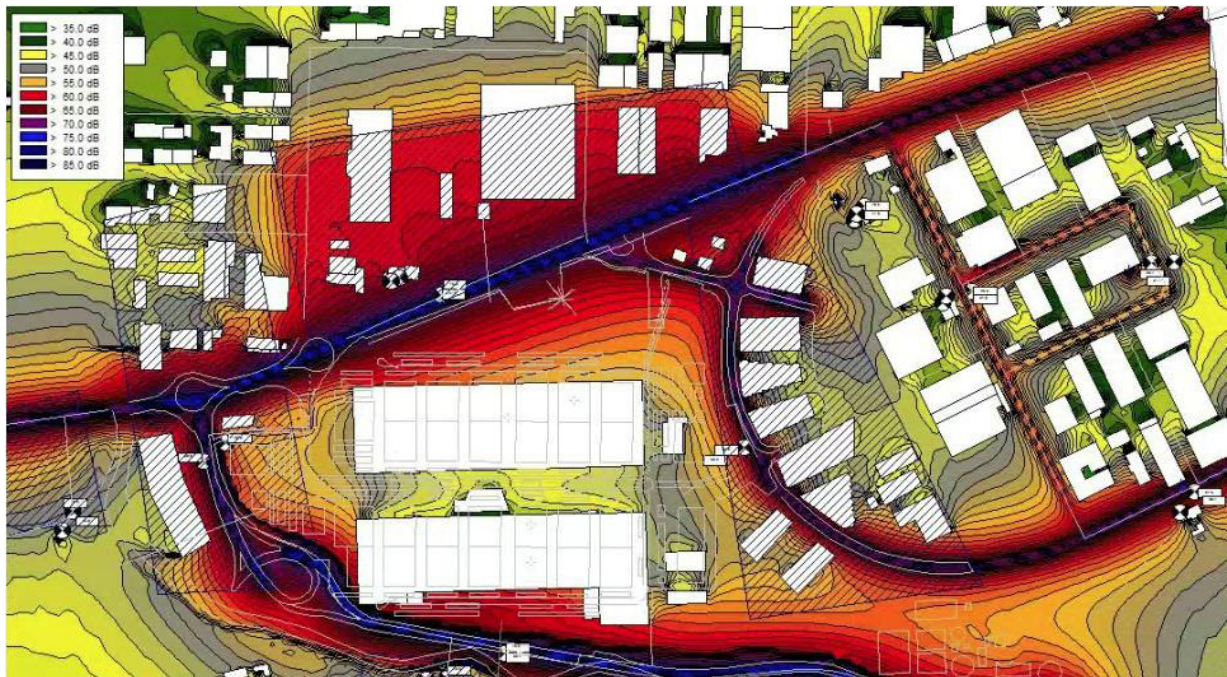


## 6.6 Ambiente fisico

L'ambiente fisico, caratterizzato da differenti fattori, presenta le peculiarità tipiche dell'ambiente urbanizzato.

Il **clima acustico** dell'area è attualmente determinato in prevalenza dal rumore del traffico veicolare presente. In base alle mappe relative alla distribuzione delle pressioni acustiche generate dal traffico veicolare si evidenzia, per il Comune di Schio, una situazione piuttosto buona, in quanto la criticità acustica è risultata medio bassa in orario diurno e bassa in orario notturno. Dall'indagine acustica condotta è risultato che attualmente i livelli di pressione sonora  $L_p(A)$  del clima acustico sia ai ricettori, sia nelle zone di misura fonometrica rispettano i limiti di legge.

Figura 9: Mappa acustica del clima diurno attuale



L'**inquinamento luminoso** per la zona industriale di Schio, presenta valori piuttosto alti (aumento della luminanza totale rispetto al naturale tra il 300% e il 900%).

I **campi elettromagnetici** creati da radiazioni di alta frequenza sono risultati al di sotto del valore di attenzione/obiettivo di qualità di 6 V/m previsto dalla normativa vigente.

Per quanto riguarda le radiazioni ionizzanti il Comune di Schio, presenta una percentuale di abitazioni con livelli di **radon** superiori a 200 Bp/mc compresa tra 10 e 20%.

Per quanto riguarda le sorgenti di radiazioni a bassa frequenza, l'area di interesse non è attraversata da elettrodotti, ma sono presenti 2 antenne per la telefonia a circa 200 m in direzione Nord-Ovest ed Est.

## 6.7 Ambiente antropico

Dal punto di vista **demografico**, il Comune di Schio presenta in generale una popolazione residente in diminuzione dal 2002. La fascia giovanile compresa dai 0-14 anni risulta in costante diminuzione rispetto alla fascia degli over 75 che, al contrario, è in continuo aumento, ad indicare un progressivo invecchiamento della popolazione.

Il **servizio sanitario**, gestito dall'azienda ULSS7 PEDEMONTANA, mette a disposizione alcune strutture ospedaliere per interventi di prevenzione e cura a Santorso e Valdagno, mentre

per attività socio sanitarie i cittadini scledensi possono fare riferimento al proprio Comune e a quello di Thiene.

In relazione alla **sicurezza e salute umana** in relazione allo stato di avanzamento del Progetto Operativo di Bonifica attualmente in corso, è emerso che:

1. per quanto concerne le condizioni di rischio ambientale e sanitario del sito, l'Analisi del Rischio (AdR) approvata dagli Enti competenti ha consentito di concludere quanto segue:
  - *sussiste la completa compatibilità delle concentrazioni nei terreni e nelle acque sotterranee degli analiti considerati (idrocarburi, zinco e composti organo-alogenati) anche con la destinazione d'uso a verde ricreativo-pubblico nelle aree dedicate a tale fruizione,*
  - *l'unica condizione di rischio ambientale per il sito compete alla protezione della risorsa idrica sotterranea, in relazione alla presenza di solventi organo-alogenati al Punto di Conformità (POC) (confine est del lotto di Immobili e Partecipazioni),*
  - *le concentrazioni residue, nei terreni e nelle acque sotterranee, di composti organo-alogenati sono ad ogni buon conto compatibili con scenari "sanitari" di frequentazione di recettori "lavoratori".*
2. l'assetto geologico sito-specifico esclude ogni rischio sanitario per le frequentazioni prevedibili nell'area a seguito della riqualificazione urbanistica prevista.
3. Le analisi chimiche, effettuate per verificare un possibile rischio da vapori aerodispersi, hanno confermato che non si rilevano solventi clorurati volatili aerodispersi (con particolare riferimento a PCE e TCE).

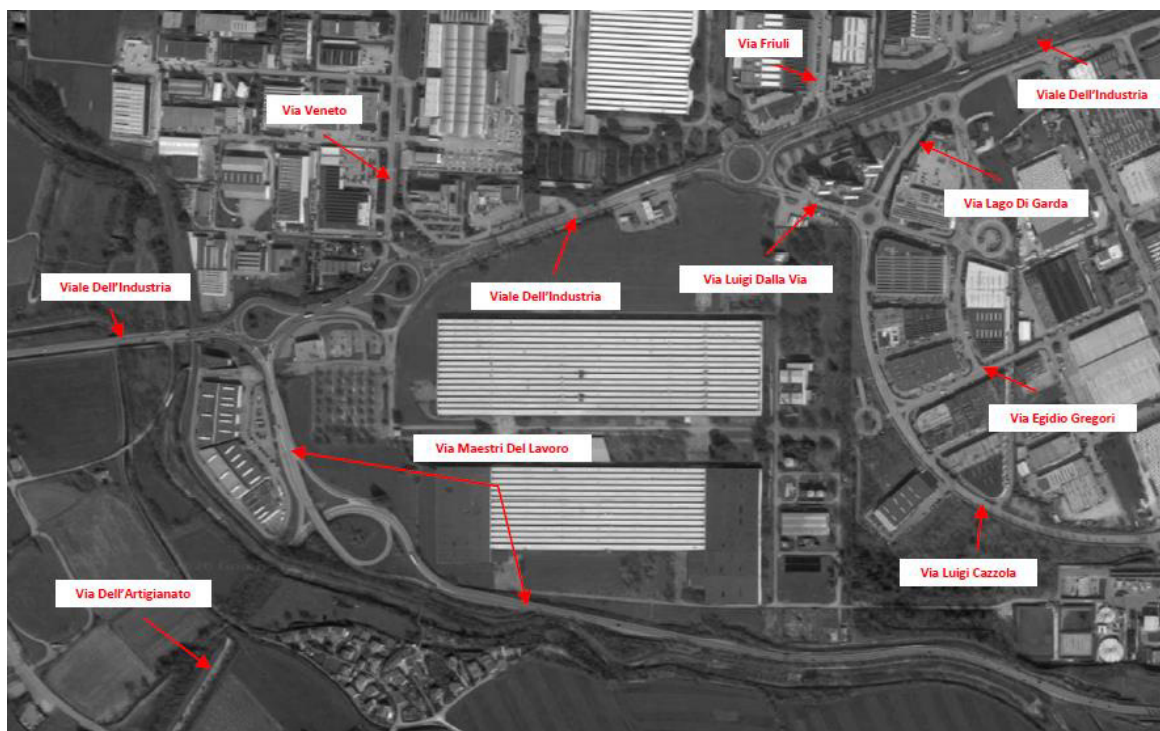
Allo stato dei fatti, pertanto, non sussiste alcun rischio sanitario per gli utilizzatori del sito in ambiente outdoor ed indoor in quanto le frequentazioni associate sia alla fase di cantiere che a quella prevedibili della successiva gestione dell'area, non sono contraddistinte da alcun indice di pericolosità sanitaria.

Le **attività economiche** nel Comune di Schio sono in diminuzione del 7,75% rispetto al 2011. I settori più sviluppati riguardano il commercio e le attività manifatturiere.

La **gestione dei Rifiuti Solidi Urbani** nel territorio comunale ha permesso di raggiungere una percentuale di Raccolta Differenziata pari a 74,6%, superando l'obiettivo del 65% previsto dal D.lgs 152/06 al 2012.

Dalle valutazioni effettuate sulla **viabilità**, è emerso che il giorno caratterizzato dai maggiori flussi veicolari risulta il venerdì, in particolare negli orari di punta del mattino (7:00-8:00) e della sera (17:00-18:00).

Figura 10: Inquadramento assi viari secondari





## 7. ANALISI DEGLI EFFETTI

Il presente capitolo esamina i potenziali impatti significativi, valutate le caratteristiche progettuali descritte al Capitolo 5, che il progetto dell'area Ex Lanerossi può avere su ciascuna delle componenti ambientali dettagliate nel Capitolo 7.

Le componenti ambientali analizzate sono le seguenti:

- Atmosfera;
- Ambiente idrico;
- Suolo e sottosuolo;
- Biodiversità;
- Paesaggio e beni archeologici, storici e culturali;
- Ambiente fisico;
- Ambiente antropico.

Una sintesi dello stato di fatto di ciascuna componente viene riportata all'inizio di ogni paragrafo, seguita dagli effetti prevedibili legati alla realizzazione del PUA, sia per la fase di cantiere che per la fase di esercizio.

Vengono comprese nel presente capitolo anche le misure previste per impedire, ridurre o compensare gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente a seguito dell'attuazione del Piano, fondamentali per l'elaborazione della valutazione.

La valutazione degli impatti, siano essi positivi o negativi, per le fasi di cantiere e di esercizio, è stata definita sulla base della seguente scala qualitativa.

*Tabella 2: Scala qualitativa di classificazione degli effetti*

In fase di cantiere	Classificazione	In fase di esercizio
Effetti molto positivi		Effetti molto positivi
Effetti significativamente positivi		Effetti significativamente positivi
Effetti moderatamente positivi		Effetti moderatamente positivi
Effetti non significativi (positivi)		Effetti non significativi (positivi)
Assenza di cambiamenti		Assenza di cambiamenti
Effetti non significativi (negativi)		Effetti non significativi (negativi)
Effetti moderatamente negativi		Effetti moderatamente negativi
Effetti significativamente negativi		Effetti significativamente negativi
Effetti molto negativi		Effetti molto negativi

Il Rapporto Ambientale ha analizzato gli impatti sulle componenti ambientali potenzialmente interessate dalla realizzazione del progetto e le azioni di mitigazione adottate, evidenziando, in sintesi, le seguenti valutazioni conclusive:

<b>Fase di cantiere</b>		
<b>Componenti ambientali</b>	<b>Classificazione</b>	<b>descrizione</b>
Atmosfera		Effetti non significativi (negativi)
Ambiente idrico		Assenza di cambiamenti
Suolo e sottosuolo		Effetti non significativi (negativi)
Biodiversità		Effetti non significativi (negativi)
Paesaggio		Effetti non significativi (negativi)
Ambiente fisico		Effetti non significativi (negativi)
Ambiente antropico (aspetti socio-economici)		Assenza di cambiamenti
Ambiente antropico (viabilità)		Effetti non significativi (negativi)

<b>Fase di esercizio</b>		
<b>Componenti ambientali</b>	<b>Classificazione</b>	<b>descrizione</b>
Atmosfera		Effetti non significativi (negativi)
Ambiente idrico		Effetti moderatamente positivi
Suolo e sottosuolo		Effetti moderatamente positivi
Biodiversità		Effetti non significativi (positivi)
Paesaggio		Effetti non significativi (positivi)
Ambiente fisico		Effetti non significativi (negativi)
Ambiente antropico (aspetti socio-economici)		Effetti moderatamente positivi
Ambiente antropico (viabilità)		Effetti moderatamente negativi

## 7. ALTERNATIVE PROGETTUALI

L'art. 13, comma 4 del D. Lgs 152/2006 e s.m.i. prevede che nel rapporto ambientale debbono essere individuate, descritte e valutate *le ragionevoli alternative che possono adottarsi in considerazione degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o del programma stesso.*(...) *Per evitare duplicazioni della valutazione, possono essere utilizzati, se pertinenti, approfondimenti già effettuati ed informazioni ottenute nell'ambito di altri livelli decisionali o altrimenti acquisite in attuazione di altre disposizioni normative.*

Alla lettera h) dell'Allegato VI - Contenuti del Rapporto ambientale di cui all'articolo 13 alla Parte Seconda del medesimo decreto si riporta inoltre che ad accompagnare la proposta deve esserci una *sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli) nella raccolta delle informazioni richieste.*

Sulla base di tali indicazioni normative sono state analizzate le alternative al progetto, inclusa l'alternativa zero (nessuna modifica allo stato attuale e mantenimento dello *status quo*), tenendo conto dell'obiettivo del Piano che, nel caso in esame, è chiaramente definito nel Piano degli Interventi del Comune di Schio.

Non sono, invece, state valutate alternative in termini di differenti utilizzi dell'area, come parco urbano o ritorno ad area agricola, in quanto non coerenti con le indicazioni del PI; infatti, con riferimento alla SCHEDA DESCRITTIVA - All. B) alla D.C. n. 50/2017 - AREA STABILIMENTI EX LANEROSI IN ZONA INDUSTRIALE, sono stati definiti gli obiettivi generali per l'area che riguardano:

- riqualificare e sistemare l'intero ambito senza compromettere l'identità e la funzionalità della zona;
- far coesistere più destinazioni d'uso fra quelle insediabili con una adeguata organizzazione degli spazi aperti e del connettivo, favorendo quella mixité funzionale considerata componente essenziale per il significato economico ed il conseguente decollo dell'insediamento;
- la rivitalizzazione dell'ambito per fornire uno slancio positivo alle attività esistenti e di futuro insediamento attraverso le riconversioni del patrimonio esistente, con una ricaduta anche a livello di territorio alto vicentino.

Un possibile utilizzo dell'area come parco urbano o il suo ritorno ad area agricola non sarebbero immediatamente attuabili a causa della presenza di un Piano Operativo di Bonifica che ne renderebbe problematico l'utilizzo posticipandolo nel tempo.

## 7.1 Le prime proposte di Piano

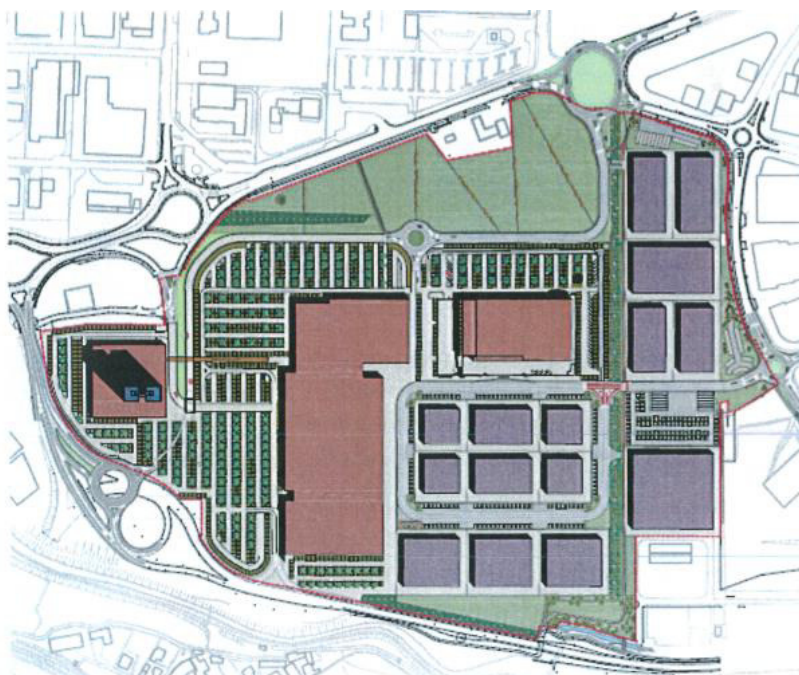
Già nel 2015 e successivamente nel 2017 sono state presentate due proposte di Piano, evidenziate nelle figure che seguono.

Entrambe le proposte sono state scartate dall'Amministrazione Comunale in quanto non coerenti con le indicazioni del Piano degli Interventi.

*Figura 11: Proposta di Piano del 2015*



*Figura 12: Proposta di Piano del 2017*



Le precedenti soluzioni progettuali prevedevano la realizzazione di diversi comparti a destinazione commerciale/direzionale e artigianale/produttivo, con un assetto urbanistico riferito a due macro ambiti in base alle specifiche destinazioni d'uso. Le aree verdi erano previste per lo più a Nord, lungo Viale dell'Industria, e lungo un asse Nord-Sud e, in misura marginale, lungo il confine orientale.

Le problematiche legate a tali soluzioni progettuali riguardavano principalmente:

- per il progetto 2015:
  - la previsione di un assetto urbanistico completamente avulso da quello preesistente;
  - la modifica dell'area verde posta a nord e la riduzione fino quasi a scomparire dell'area verde a sud;
- per il progetto 2017:
  - la previsione di un assetto urbanistico completamente avulso da quello preesistente;
  - la previsione di un accesso su via Maestri del Lavoro.

In considerazione degli obiettivi definiti dal PI si propone pertanto di seguito una valutazione di tre alternative possibili per l'area Ex Lanerossi:

- alternativa 0, mantenimento dello *status quo*;
- alternativa 1, corrispondente al progetto proposto;
- alternativa 2, progetto di sviluppo alternativo che persegua comunque gli obiettivi definiti dal PI per l'area.

## 7.2 L'alternativa 0

L'**alternativa 0**, rappresenta il mantenimento dello stato attuale dell'area che si presenta abbandonata per quanto riguarda gli immobili, recintata in quanto interamente di proprietà privata e pertanto non fruibile dalla popolazione schiedense. Tale alternativa rappresenta un evidente non rispetto delle indicazioni contenute nel PI vigente e pertanto non risulta in linea con le previsioni urbanistiche previste dal Comune di Schio.

Le emissioni in atmosfera sono attualmente dovute alle sole emissioni da traffico lungo le arterie stradali che fiancheggiano l'area Ex Lanerossi, dal momento che gli impianti produttivi nell'area non sono in attività. Non si presentano pertanto impatti negativi sull'atmosfera allo stato attuale dei luoghi derivanti dall'area Ex Lanerossi.

L'ambiente idrico è interessato da un processo di bonifica in corso e pertanto si considera il mantenimento dell'attuale situazione con un'accezione negativa, inoltre il mantenimento dello stato attuale non prevede la riduzione del volume delle acque meteoriche scaricate nella rete esistente grazie alla realizzazione del bacino di laminazione delle acque meteoriche.

Il suolo non presenta caratteristiche qualitative elevate e risulta in parte occupato da manufatti inutilizzati e fatiscenti. Il non utilizzo di tale area comporterebbe la necessità di reperire nuove aree da urbanizzare (in quanto il comune di Schio ha esaurito la propria disponibilità) andando ad aumentare il consumo di suolo agricolo, in controtendenza rispetto alle indicazioni nazionali

e regionali che pongono la riduzione del consumo di suolo tra gli obiettivi prioritari da perseguire.

Per la componente biodiversità, il mantenimento dello status quo favorirebbe l'avanzamento delle specie infestanti nell'area antropizzata, senza valorizzare dal punto di vista qualitativo le specie vegetali autoctone. La presenza di specie di pregio potrebbe inoltre risentire dello stato di abbandono e incuria dell'area.

Dal punto di vista paesaggistico, l'area del PUA D1.28 Stabilimenti Ex Lanerossi Z.I. a Schio si inserisce in un contesto industriale e pertanto privo di valenza paesaggistica. Lo stato di abbandono dei due principali fabbricati produttivi che si ergono sull'area e l'avanzare della vegetazione spontanea, caratterizzano lo stato di degrado dell'intera zona. Mantenere lo stato dei luoghi comporterebbe un sempre più accentuato degrado dell'area, fino a poter diventare elemento detrattore del paesaggio per l'avanzato stato di abbandono.

Con riferimento all'ambiente fisico, il livello acustico attuale nell'area è attualmente influenzato solo dai flussi di traffico sulle direttrici lungo il perimetro dell'area. Non essendo previste attività in esercizio, il clima acustico, l'inquinamento luminoso e quello elettromagnetico non subiscono modifiche rispetto alla situazione attuale.

Per la componente ambiente antropico, il non utilizzo dell'area rappresenta una perdita per il territorio scledense sia come spreco di una risorsa limitata (la superficie a destinazione produttiva) che come occasione importante di consolidamento dello sviluppo economico della zona che necessita di aree produttive ben inserite nel contesto urbanistico, dotate di standard edilizi e impiantistici moderni per far fronte alla competizione internazionale.

### 7.3 L'alternativa 1

L'**alternativa 1**, corrispondente al progetto proposto e risponde appieno a quelle che sono le indicazioni contenute nella Scheda Descrittiva - All. B) alla D.C. n. 50/2017 - area stabilimenti ex Lanerossi in zona industriale.

Il nuovo progetto di Piano è stato ripensato al fine di mantenere l'assetto urbanistico originario dell'area per conservare il valore storico-culturale rappresentato dai due principali edifici industriali, attualmente in stato di abbandono, ma percepiti come elementi simbolo dello sviluppo dell'area industriale di Schio dalla comunità scledense.

In particolare, la nuova proposta di Piano prevede una distribuzione degli edifici lungo un asse centrale Ovest-Est che attraversa l'intera area, richiamando l'originario assetto urbanistico, e l'integrazione della fascia verde lungo il confine Sud dell'area a tutela della funzione di connessione del corridoio ecologico del torrente Timonchio.

Le emissioni in atmosfera generate dal traffico indotto dalle nuove strutture in progetto sono state valutate come non significative, attraverso uno specifico studio delle ricadute da traffico. Le emissioni in atmosfera da traffico saranno limitate grazie al potenziamento della rete per la mobilità lenta, con la creazione di piste ciclo-pedonali di attraversamento nord/sud ed est/ovest dell'area e di collegamento tra i vari lotti, oltre che al servizio di trasporto pubblico che raggiungerà l'area. Inoltre, le emissioni in atmosfera generate dagli edifici per il riscaldamento

potranno essere ridotte/evitate grazie al previsto collegamento con il sistema di teleriscaldamento alimentato dal termovalorizzatore di Schio.

Per l'ambiente idrico, gli scarichi idrici del futuro progetto vanno a ridurre l'attuale portata consentita verso il canale artificiale, da 6,7 mc/s a 3,16 mc/s attraverso tubazioni sovradimensionate e volumi di invaso. Il progetto ha poi previsto, a seguito di verifica di compatibilità idraulica, di inviare alla Roggia Maestra una portata massima di 0,024651 mc/s, previo accumulo in un bacino di laminazione appositamente dimensionato.

In merito alla componente suolo, l'intervento proposto è coerente con le caratteristiche geologiche dell'area, come confermato dall'esame degli strumenti di pianificazione comunale (PATI). Inoltre, la riqualificazione dell'area produttiva attualmente in stato di abbandono permette di perseguire gli obiettivi di riduzione di consumo di suolo, utilizzando un'area già destinata dagli strumenti urbanistici ad attività produttive senza occupare nuove aree libere.

Rispetto alla componente biodiversità, l'intera area è stata oggetto di un piano di sistemazione del verde che prevede la piantumazione di nuove essenze arboree ed arbustive (specie autoctone), interventi di pulizia dalla vegetazione invasiva e rafforzamento della funzione ecologica del corridoio lungo il Torrente Timonchio. Tali interventi apporteranno un miglioramento degli aspetti relativi alla biodiversità, imputabili principalmente all'utilizzo di specie autoctone ed al parallelo potenziamento degli elementi di valore ambientale (alberi di particolare rilevanza o boschetti).

In merito al paesaggio, al fine di valorizzare e preservare l'identità del luogo, il progetto ha mantenuto per quanto possibile lo schema urbanistico originario. Le aree verdi piantumate con arbusti ed alberi creeranno un filtro visivo da e verso la zona industriale, riducendo pertanto l'impatto generato dalle nuove edificazioni. I nuovi edifici e le specie arboree che saranno piantumate in corrispondenza dei coni visuali non incideranno sulla percezione paesaggistica della catena montuosa. A tutela e valorizzazione di elementi vincolati (Roggia Maestra e Torrente Timonchio) sono previsti specifici interventi per le aree verdi. Anche l'illuminazione pubblica è stata progettata al fine di ridurre l'impatto luminoso.

Per l'ambiente fisico, in particolare il rumore, la realizzazione della nuova area produttiva avrà come ovvia conseguenza un incremento del livello acustico nell'area. La Valutazione Previsionale dell'Impatto Acustico ha evidenziato tuttavia che verranno rispettati i limiti di zona anche a seguito dell'incremento di traffico previsto a seguito della realizzazione del PUA. L'illuminazione pubblica verrà realizzata con specifici corpi illuminanti a led dotati di dispositivo cut-off per rendere pari a zero il flusso luminoso verso l'alto.

Per gli impatti potenziali sull'ambiente antropico, l'utilizzo dell'area rappresenta un'occasione di sviluppo per tutta la zona produttiva del comune di Schio consentendo l'insediamento di nuove attività produttive in un contesto urbanistico dotato di standard adeguati e di importanti asset quali ad esempio il collegamento con l'impianto di teleriscaldamento. Per quanto riguarda gli aspetti viabilistici il progetto prevede importanti elementi di miglioramento della situazione attuale (come ad esempio la nuova uscita con rotatoria su via Cazzola), il collegamento di tutti i lotti con una nuova pista ciclabile a sua volta collegata con la rete ciclabile esistente e la previsione di un'area per la sosta dei mezzi di trasporto pubblico locale. Il progetto prevede inoltre la realizzazione di parcheggi a servizio dei mezzi pesanti sia all'interno che all'esterno del PUA dando una risposta ad un problema particolarmente sentito in zona industriale.

## 7.4 L'alternativa 2

L'**alternativa 2**, prevede l'ipotesi del riutilizzo degli edifici esistenti (sistemati, per renderli adeguati dal punto di vista statico, sismico e degli impianti, alle vigenti normative) senza introdurre, però, quelle migliorie che sono previste dalla realizzazione dell'alternativa 1.

A differenza di quanto previsto per l'alternativa 1, questa seconda alternativa presenta le seguenti caratteristiche:

- non prevede la realizzazione dei nuovi interventi di connessione alla rete stradale esistente (in particolare la realizzazione della nuova rotatoria su via Cazzola);
- non prevede la realizzazione di nuovi ulteriori parcheggi per gli autoveicoli e nemmeno la realizzazione di parcheggi per gli automezzi pesanti;
- non prevede il collegamento con il sistema di teleriscaldamento alimentato dal termovalorizzatore di Schio;
- non prevede la sistemazione delle aree verdi secondo un progetto organico;
- non prevede la connessione al servizio di trasporto pubblico;
- non prevede la connessione alla rete ciclopedonale comunale;
- non prevede la riduzione del volume delle acque meteoriche scaricate nella rete esistente grazie alla realizzazione del bacino di laminazione delle acque meteoriche.

Per quanto riguarda gli impatti in atmosfera derivanti dal traffico indotto, poiché il progetto alternativo non prevede il collegamento al servizio pubblico e alla rete ciclopedonale esistente, e poiché non sono previsti i miglioramenti alla viabilità esistente, si viene ad avere una maggiore incidenza sulle emissioni in atmosfera generate dal traffico. Inoltre, non essendo previsto il collegamento con il sistema di teleriscaldamento alimentato dal termovalorizzatore di Schio, si ha un conseguente incremento delle emissioni in atmosfera generate dagli impianti di riscaldamento.

In merito alla risorsa idrica, la non realizzazione del bacino di laminazione per le acque meteoriche comporta un impatto maggiore sul bilancio idrico dell'area.

Per il suolo, l'insediamento di nuove attività produttive all'interno dei capannoni esistenti, pur perseguendo l'obiettivo di riduzione di consumo di suolo, non consentirebbe la realizzazione di una moderna zona industriale appetibile per le nuove attività che vi si andrebbero ad insediare.

In riferimento alla biodiversità, un'alternativa progettuale non accompagnata da uno specifico Piano del Verde ha come conseguenza una perdita dal punto di vista della biodiversità e della funzione ecosistemica degli alberi (assorbimento della CO<sub>2</sub>).

Rispetto al paesaggio, il mantenimento degli attuali edifici, non consentirebbe la riorganizzazione secondo un disegno organico e funzionale alle moderne esigenze produttive dell'intera zona e neppure la risistemazione delle aree verdi attraverso il reimpianto di specie vegetali autoctone secondo uno specifico progetto di valorizzazione delle essenze arboree ed arbustive.



L'ambiente fisico, con particolare riferimento al rumore, subirà inevitabilmente, con l'insediamento di nuove attività produttive, un peggioramento dello stato attuale.

L'ambiente antropico evidenzierà la perdita per il territorio scledense di un'occasione importante di sviluppo economico e sociale della zona per connettere un'ampia porzione di territorio con il resto della zona industriale esistente.

Per quanto riguarda il traffico si avranno inevitabilmente degli impatti negativi dovuti ad un aggravio degli attuali flussi di traffico nell'area senza le mitigazioni determinate dalle connessioni con la mobilità lenta e con il servizio pubblico urbano; inoltre la non realizzazione degli interventi di mitigazione (quali ad esempio la nuova uscita con rotatoria su via Cazzola).

Sulla base di quanto espresso per ciascuna Alternativa in riferimento a ciascuna componente ambientale, si evince che la proposta di PUA elaborata per l'area Ex Lanerossi (Alternativa 1) risulta avere minori impatti rispetto alle altre alternative esaminate.

Il progetto di Piano proposto è pertanto preferibile all'Alternativa 0, ossia non apportare alcuna modifica all'attuale stato dei luoghi, mantenendo l'area in uno stato di degrado e abbandono, e all'Alternativa 2, ossia all'utilizzo degli immobili esistenti senza prevedere gli interventi di miglioramento e di mitigazione degli impatti previsti per l'Alternativa 1.

## 8. CONCLUSIONI

Il presente studio è stato elaborato per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano Urbanistico Attuativo dell'area "Stabilimenti Ex Lanerossi" nella Zona Industriale di Schio.

L'area, che si trova attualmente in stato di abbandono, è classificata "Zona D1.28" destinata ad attività economiche produttive.

Il PUA oggetto della presente valutazione prevede la demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi, tenendo conto dell'originario assetto urbanistico. In linea con tale approccio, verrà mantenuto l'asse centrale come elemento portante dell'intera area su cui andranno a gravitare le nuove attività produttive e commerciali. In considerazione dell'estensione dell'area interessata, la realizzazione delle opere di urbanizzazione viene suddivisa in cinque Unità Minime d'Intervento (UMI), ciascuna funzionale in termini di viabilità, di aree a standard e di sottoservizi.

Il Rapporto Ambientale ha analizzato gli strumenti di pianificazione territoriale e i piani di settore per gli specifici aspetti di interesse del PUA evidenziando la coerenza del progetto di Piano con le indicazioni degli stessi.

In particolare per quanto riguarda la rispondenza del progetto di Piano con gli obiettivi dello sviluppo sostenibile si è fatto riferimento a quanto previsto dalla Strategia Regionale per lo Sviluppo Sostenibile, rispetto al quale è stata valutata la coerenza per gli obiettivi pertinenti.

TEMATICA	OBIETTIVO DI SOSTENIBILITA'	RAPPORTO DI COERENZA CON IL PROGETTO
Per un sistema resiliente: rendere il sistema più forte e autosufficiente	6. Aumentare la sicurezza e resilienza del territorio e delle infrastrutture.	<p>Il progetto di PUA prevede la realizzazione di interventi che aumenteranno la sicurezza e la resilienza del territorio e delle infrastrutture, prevedendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la riqualificazione di un'area, attualmente in stato di abbandono;</li> <li>- la realizzazione di piste ciclabili collegate alla rete di piste ciclabili comunali;</li> <li>- l'insediamento di attività produttive, commerciali, direzionali e di servizi che svolgeranno la funzione di "nuovo quartiere" di collegamento tra le aree urbana ed industriale esistenti.</li> </ul>
Per l'innovazione a 360 gradi: rendere l'economia e l'apparato produttivo maggiormente	4. Sviluppare la logistica per l'ottimizzazione della cir-colazione delle merci e sistemi di trasporto intelligenti e integrati per migliorare gli spostamenti delle persone.	<p>Il progetto di PUA prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi sulla viabilità esistente che miglioreranno gli spostamenti delle persone;</li> <li>- la realizzazione di piste ciclabili in connessione con la rete della mobilità lenta esistente;</li> </ul>

protagonisti nella competizione globale		- la realizzazione di uno spazio dedicato alla sosta dei mezzi di trasporto pubblico.
Per il ben-essere di comunità e persone: creare prosperità diffuse	7. Migliorare il tasso di occupazione e la qualità del lavoro e degli spazi.	Il progetto di PUA prevede l'insediamento di attività produttive, commerciali, direzionali e di servizi, che porteranno ad un incremento della disponibilità di posti di lavoro e dunque al miglioramento del tasso di occupazione.
Per un territorio attrattivo: tutelare e valorizzare l'ecosistema socio-ambientale	5. Ridurre il consumo di suolo, aumentare le aree verdi nei tessuti urbani e periurbani, tutelare e valorizzare il sistema delle aree naturali protette e la biodiversità.	Il progetto di PUA prevede che venga riqualificata un'area in disuso per l'insediamento di attività produttive, commerciali, direzionali e di servizi, evitando così che queste si insedino in nuovi terreni non edificati ed aumentino il consumo di suolo.
Per una riproduzione del capitale naturale: ridurre l'inquinamento di aria, acqua e terra	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Incentivare l'uso di energie rinnovabili e l'efficientamento energetico.</li> <li>2. Ridurre i fattori di inquinamento dell'aria.</li> </ol>	<p>Per quanto riguarda l'uso di energie rinnovabili il progetto di PUA prevede il collegamento con la rete di teleriscaldamento gestito da Alto Vicentino Ambiente s.r.l.. Tale collegamento consente di ridurre le emissioni provenienti dagli impianti di riscaldamento.</p> <p>Per quanto riguarda l'efficientamento energetico il progetto di PUA prevede l'installazione di "sensore di presenza" nei corpi illuminati la viabilità pubblica per favorire il risparmio energetico.</p>

Il Rapporto Ambientale ha quindi analizzato lo stato dell'ambiente evidenziandone le peculiarità e le criticità, anche in relazione al Progetto Operativo di Bonifica attualmente in corso per il quale, le recenti analisi condotte hanno portato ad escludere qualsiasi rischio per la salute dei frequentatori dell'area, siano essi cittadini o lavoratori.

Dalle analisi svolte non sono emersi effetti negativi significativi, derivanti dalla realizzazione del progetto di piano, che possano comportare rischi per la salute umana o per l'ambiente immediati, cumulativi, a breve o a lungo termine, permanenti o temporanei.

Non sussistono, inoltre, elementi che possano generare effetti transfrontalieri in quanto l'area interessata dai possibili effetti ambientali dell'intervento risulta limitata alle immediate vicinanze del PUA.

Gli interventi previsti dal piano non interferiscono con alcun Sito Natura 2000 (SIC e ZPS).

In conclusione, l'attuazione del progetto di PUA non determina effetti negativi significativi sull'ambiente, sul patrimonio culturale e sul sistema socio-economico e si può pertanto sostenere che risulta sostenibile, non comportando alcuna significativa alterazione delle matrici ambientali indagate.